TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bản án số: 24/2020/DSST
Ngày: 24-7-2020
V/v: Tranh chấp lối qua bất động sản liền kề

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đào Văn Nô;

2. Ông Nguyễn Đăng Thành.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã T tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Trinh – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2020/TLST-DS ngày 07/01/2020 về việc "Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi chung", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 31/2020/QĐXXST-DS ngày 29/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2020/QĐST-DS ngày 15/7/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Thanh H, sinh năm 1965; địa chỉ: 1641C, tổ 17, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đoàn Thanh Ng, sinh năm 1963. Có đơn xin vắng mặt;

2.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1962. Có đơn xin vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 8, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2.3. Bà Đoàn Thị H, sinh năm 1958; địa chỉ: 02/105, khu phố B, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt.

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

3.1. Bà Ôn Ngọc H1, sinh năm 1964; địa chỉ: 1641C, tổ 17, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Có đơn xin vắng mặt;

3.2. Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1984. Vắng mặt;

3.3. Ông Nguyễn Hà D, sinh năm 1988. Vắng mặt;

Cùng địa chỉ: Tổ 8, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 13/7/2015, lời khai trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Đoàn Thanh H trình bày:

Bà Đoàn Thanh Ng là chị ruột và ông Nguyễn Văn T là anh rể của ông Đoàn Thanh H.

Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 14 tại tổ 8, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được UBND huyện T (nay là thị xã T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 625765 ngày 25/9/2006 cho ông Đoàn Thanh H và bà Ôn Ngọc H1. Thửa đất này nằm bên trong và liền kề với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 của bà Đoàn Thanh Ng và ông Nguyễn Văn T. Đất của ông H có nguồn gốc do ông bà để lại trước năm 1975, đất của bà Ng và ông T có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của người khác vào khoảng năm 1983. Khi bà Ng chưa có chồng còn ở chung với cha mẹ ruột và khi bà Ng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất bên ngoài tiếp giáp với đường giao thông nông thôn thì gia đình bà Ng và gia đình ông H vẫn đi trên thửa đất 218 để ra đường chính. Lối đi này có chiều ngang 05m, chiều dài 50m.

Tuy nhiên, năm 2015 khi ông H bán cây tràm, xe tải vào chở cây thì bà Ng và ông T ngăn cản nên giữa ông H với bà Ng phát sinh tranh chấp.

Do gia đình ông H không còn lối đi nào khác nên ngày 12/6/2015, ông H yêu cầu UBND phường Th hòa giải về việc tranh chấp lối đi với bà Ng và ông T. Tuy nhiên, bà Ng và ông T chỉ đồng ý mở cho ông H lối đi chiều ngang 01m, chiều dài 50m nhưng phải trả cho bà Ng và ông T 40.000.000 đồng/m^2. Do hoà giải không thành nên ông H khởi kiện bà Ng và ông T yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 5m, chiều dài hết đất tính từ đất của ông H ra đến đường giao thông nông thôn. Ông H đồng ý thanh toán cho bà Ng tiền mở lối đi là 100.000.000 đồng.

Theo kết quả đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T, tỉnh Bình Dương thì thửa đất số 219, tờ bản đồ số 14 đã được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Đoàn Thị H. Trong thửa đất này có 54,3m^2 (đã trừ 26,9m^2 hành lang an toàn đường bộ) nằm trong diện tích lối đi mà ông H đã khởi kiện bà Ng và ông T.

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/01/2016, ông H xác định ông khởi kiện bà Đoàn Thanh Ng, ông Nguyễn Văn T và bà Đoàn Thị H, xác định lại yêu cầu khởi kiện là chỉ yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 4m, chiều dài hết đất tính từ thửa 228, tờ bản đồ số 14 đến đường giao thông nông thôn, chiều ngang lối đi tính từ ranh đất với ông Nguyễn Văn Tuấn hướng vào đất cấp cho bà Ng, ông T và bà H.

Tại phiên toà, nguyên đơn xác định nguyên đơn yêu cầu mở lối đi chung; đồng ý thanh toán ½ giá trị quyền sử dụng đất dùng làm lối đi chung cũng như thanh toán toàn bộ trị giá tài sản trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020 và Biên bản định giá ngày 22/5/2020 cho bà Ng nhưng vẫn để toàn bộ lối đi này để mọi người sử dụng chung. Ông H tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ trong vụ án.

Bị đơn bà Đoàn Thanh Ng trình bày: Bà Đoàn Thanh Ng và ông Nguyễn Văn T là chủ sử dụng thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tại tổ 8, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Đất này có nguồn gốc do bà Ng và ông T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn V và bà Đoàn Thị D năm 1986. Khi nhận chuyển nhượng, ông V và bà D chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ mua bán bằng giấy tay. Ngày 28/12/1999, bà Ng được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00945. Khi bà Ng và ông T nhận chuyển nhượng phần đất này thì không có lối đi.

Bà Ng cho rằng gia đình ông H chỉ có một lối đi duy nhất qua thửa đất 218 của bà để vào đất của ông H là không đúng vì ngoài hướng đi qua thửa đất số 218 còn có hướng đi qua đất của ông Nguyễn Văn T2, cả 02 lối đi này đi ra đường công cộng đều gần như nhau. Do ông H có mâu thuẫn với các hộ đất lân cận và không góp tiền khi mở đường nên không ai cho ông H đi qua đất. Trước yêu cầu khởi kiện của ông H thì bà Ng không đồng ý và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ông Trần thống nhất với lời khai của vợ là bà Ng, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H và có đơn đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Bị đơn bà Đoàn Thị H trình bày: Tại phần đất thuộc thửa 218 và 219, tờ bản đồ số 14 tại tổ 8, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương mà ông H yêu cầu mở lối đi có tồn tại lối đi chiều ngang khoảng 1.5m – 2m. Lối đi này bà H không biết rõ có từ khi nào. Khi bà Đoàn Thị D là cô ruột của bà H đồng thời là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Ng đối với thửa đất số 218 và ông H, bà H1 đối với thửa đất 228 thì đã sử dụng lối đi này.

Ông H yêu cầu mở lối đi qua đất của bà H ra đường công cộng có diện tích khoảng 54,3m^2. Bà H đồng ý mởi lối đi theo yêu cầu của ông H nhưng chỉ chấp nhận lối đi chung có chiều ngang 04m tính từ ranh đất ông Nguyễn Văn Tuấn về phía đất của bà H để đi ra đến đường công cộng, diện tích bao nhiêu thì tính bấy nhiêu. Bà H không yêu cầu ông H phải bồi hoàn giá trị đất mở đường và đề nghị lối đi này dùng làm lối đi chung, không ai được quyền rào lại làm lối đi riêng. Do bận công việc, bà H có đơn đề nghị Toà án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T1, ông Nguyễn Ngọc D thống nhất trình bày: Ông T1 và ông Duy là con của ông T, bà Ng. Ông T1, ông D thống nhất với trình bày của bị đơn bà Ng, ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ôn Ngọc H1 trình bày: Bà H1 là vợ ông Đoàn Thanh H, bà H1 thống nhất với lời trình bày của ông H và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Công văn số 282/PTN&MT-ĐĐ ngày 16/6/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã T xác định: Khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00945 QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 cho hộ bà Đoàn Thanh Ng và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01139 QSDĐ/TU ngày 28/12/1999 cho bà Đoàn Thị H đều không tiến hành đo đạc thực tế mà được thực hiện theo trình tự, thủ tục quy định tại Phần II Thông tư số 346/1998-TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc xác định thời điểm, nguồn gốc hình thành lối đi đối với thửa đất số 218, 219 tờ bản đồ số 14 tại tổ 8, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương đề nghị TAND thị xã T liên hệ UBND phường Th để xác định cụ thể. Thửa 219, tờ bản 14 trên bản đồ địa chính có thể hiện một lối đi ở hướng Bắc.

Tại Biên bản xác minh ngày 18/8/2016 và Biên bản xác minh ngày 26/5/2020, UBND phường Th cho biết: Trên bản đồ địa chính không thể hiện lối đi trên phần đất cấp cho bà Đoàn Thanh Ng (thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14) và phần đất cấp cho bà Đoàn Thị H (thửa đất số 219, tờ bản đồ số 14). Tuy nhiên, thực tế có tồn tại lối đi do gia đình ông H sử dụng để đi ra đường chính nhưng lối đi này được hình thành từ thời điểm nào thì địa phương không rõ. Ngoài ra, cạnh hướng Nam của khu đất có tiếp giáp với một lối đi khác nhưng lối đi này cũng đang tranh chấp và các hộ dân cũng như chủ đất đã rào lại; từ xưa đến nay, gia đình ông H không sử dụng lối đi ở hướng Nam của khu đất.

Tranh chấp giữa các bên đương sự đã được giải quyết bằng Bản án số 74/2016/DS-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T. Tuy nhiên, Bản án nêu trên đã bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 235/2019/DS-GĐT ngày 11/10/2019 vì lý do, mặc dù việc mở lối đi chung theo yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Thanh H là phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, đối với các tài sản trên đất là cây trồng chưa được xác minh, thẩm định, định giá để xử lý trong vụ án dẫn đến bản án không thể thi hành được.

Trong quá trình thi hành Bản án số 74/2016/DS-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T, nguyên đơn đã tự nguyện nộp số tiền 162.945.000 đồng để thanh toán cho bị đơn Đoàn Thanh Ng. Tuy nhiên, bà Ng không đồng ý nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã T phát biểu quan điểm:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký: Diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân thị xã T Tòa án thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, 35, 39 BLTTDS. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng, xác minh, thu thập chứng cứ đúng quy định tại các Điều 68, Điều 93 đến Điều 99 BLTTDS. Việc tiến hành tiếp cận, công khai chứng cứ theo quy định từ Điều 205 đến Điều

211 BLTTDS. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử quy định tại Điều 203 BLTTDS. Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của BLTTDS về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- 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 của mình theo quy định tại Điều 70 BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Quyết định giám đốc thẩm số 235/2019/DS-GĐT ngày 11/10/2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì ông Đoàn Thanh H sử dụng thửa đất 228, tờ bản đồ 14 tại phường Th, T, Bình Dương giáp với thửa đất 218 của ông T, bà Ng và thửa 219 của bà H. Gia đình ông H muốn đi ra đường giao thông nông thôn phải đi qua thửa 218, 219. Trên thực tế, gia đình ông H đã sử dụng lối đi này từ trước năm 1975. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc hộ bà Ng mở lối đi cho gia đình ông H, đồng thời buộc ông H đền bù giá trị quyền sử dụng đất cho bà Ng, ông T là có căn cứ. Tuy nhiên, trên lối đi có tài sản chưa được xử lý, các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết tài sản này nên đã tuyên hủy bản án sơ thẩm số 74/2016/DS-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T.

Biên bản xem xét, thẩm định ngày 11/3/2020 xác định trên lối đi tranh chấp có các tài sản gồm: 02 cây huỳnh đường 20 năm tuổi, 08 cây tràm 20 năm tuổi, 01 cây lồng mức 10 năm tuổi, 01 cây Sake 10 năm tuổi, 31 cây tầm vong 03 năm tuổi, 150 cây tre gai 03 năm tuổi, 10 cây mít 05 năm tuổi. Ngoài ra, bị đơn bà Ng, ông T còn xây dựng hàng rào trụ bê tông, kẽm gai dài 73,64m, cao 1,8m và để gạch, ngói trên lối đi. Biên bản định giá ngày 22/5/2020 xác định tổng giá trị tài sản gồm các cây trồng, trụ cổng và cửa sắt là 7.311.400 đồng. Riêng đối với hàng rào, dây kẽm gai đã rỉ sét, không còn giá trị sử dụng và 10 cây mít 05 năm tuổi nằm ngoài phạm vi lối đi nên không tính giá trị. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/5/2019, ông H đề nghị được hỗ trợ thêm cho bà Ng tiền giá trị các cây trồng nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến tự nguyện của ông.

Từ các phân tích nêu trên: Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92 BLTTDS; Điều 254 BLDS, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà Đoàn Thanh Ng, ông Nguyễn Văn T phải mở lối đi có chiều ngang 03m qua thửa đất 218, tờ bản đồ 14 cấp cho hộ bà Đoàn Thanh Ng; ghi nhận ý kiến của bà Đoàn Thị H về việc mở lối đi qua thửa 219, tờ bản đồ 14 cấp cho bà Đoàn Thị H, không yêu cầu ông H bồi hoàn giá trị đất; ông Đoàn Thanh H phải bồi hoàn giá trị đất và các tài sản trên đất cho bà Đoàn Thanh Ng, ông Nguyễn Văn T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện về việc tranh chấp lối đi chung tọa lạc tại phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương, do đó vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã T theo quy định tại Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc vắng mặt của các đương sự: Bị đơn bà Đoàn Thanh Ng, ông Nguyễn Văn T và bà Đoàn Thị H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ôn Ngọc H1 đã có văn bản trình bày ý kiến và có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T1 và ông Nguyễn Hà Duy vắng mặt không có lý do. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[1] Ông H khởi kiện bà Ng, ông T và bà H về việc yêu cầu mở lối đi chung, cụ thể như sau:

- Phần lối đi chung ngang qua phần đất của bà Ng, ông T có chiều ngang 3m, chiều dài từ phần tiếp giáp với đất của ông H đến hết phần đất của bà Ng, ông T, tiếp giáp với phần đất của bà H, có diện tích đo đạc thực tế là 191,7m^2, thuộc thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tại tổ 8, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- Phần lối đi chung ngang qua phần đất của bà H có chiều ngang 4m, chiều dài từ phần tiếp giáp với đất của bà Ng, ông T đến tiếp giáp với đường giao thông nông thôn, có diện tích theo đo đạc thực tế là 39,3m^2, thuộc thửa đất số 219, tờ bản đồ số 14 tại tổ 8, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Tại biên bản xác minh ngày 18/8/2016 và ngày 26/5/2020 của TAND thị xã T tại UBND phường Th, đại diện UBND phường Th xác định: Lối đi tranh chấp thuộc phần đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ng và ông T, lối đi này đã hình thành từ lâu nhưng không biết từ khi nào và hiện tại gia đình ông H không có lối đi nào khác.

Tại Công văn số 3228/UBND-NC ngày 15/9/2016 của UBND thị xã T xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 218, 219 cho hộ bà Đoàn Thanh Ng và bà Đoàn Thị H không đo đạc thực tế; lối đi trên đất thực tế hình thành từ khi nào thì UBND thị xã T không xác định được.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy, diện tích đất tranh chấp là một phần của thửa đất số 218, tờ bản đồ số 14 tại tổ 8, khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Ngày 28/12/1999, ông T, bà Ng được UBND huyện (nay là thị xã) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00945. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H thừa nhận diện tích đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bị đơn và yêu cầu bị đơn mở lối đi qua bất động sản liền kề vì nguyên đơn không có lối đi nào khác. Xét, lời thừa nhận của nguyên đơn là tình tiết không cần phải chứng minh theo qui định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật dân sự.

[3] Như vậy, phần đất cấp cho ông H, bà H1 bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi nào khác ngoài lối đi các bên đang tranh chấp. Điều 275 Bộ luật Dân sự quy định: "*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 một trong những chủ sở hữu bất động sản liền kề dành cho mình một lối đi ra đến đường công cộng; người được yêu cầu có nghĩa vụ đáp ứng yêu cầu đó*". Lối đi ông H tranh chấp không phải lối đi chung thể hiện trên bản đồ địa chính nhưng đây là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất để gia đình ông H đi ra đường công cộng, các hướng đất khác của ông H, bà H1 không có lối đi hoặc nếu có thì cũng chỉ là lối đi tạm, phải qua đất của nhiều người và có chiều dài ra đường công cộng dài hơn lối đi ông H yêu cầu mở nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 275 Bộ luật Dân sự.

[4] Về đền bù giá trị quyền sử dụng đất mở làm lối đi: Do các bên không thoả thuận được giá trị quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử căn cứ vào giá do Hội đồng định giá định theo Biên bản định giá ngày 22/5/2020 của TAND thị xã T để xem xét giá trị phải đền bù giữa các bên. Tổng diện tích phần đất mở lối đi có chiều ngang 3m qua phần đất cấp cho bà Ng là 191,7m^2. Giá trị quyền sử dụng đất nông nghiệp tại vị trí ông H yêu cầu mở lối đi là 2.500.000 đồng/m^2 x 191,7m^2 = 479.250.000 đồng. Mặc dù lối đi đã hình thành từ lâu, nhưng ông H xác định diện tích lối đi tranh chấp là một phần trong diện tích đất bà Ng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nên ông H khởi kiện yêu cầu bà Ng phải mở lối đi qua bất động sản liền kề, đồng thời xác định đây cũng là lối đi duy nhất của gia đình bà Ng cho nên ông H đồng ý thanh toán ½ giá trị phần đất dùng làm lối đi chung cho bà Ng, tương ứng số tiền 239.625.000 đồng. Xét thấy, ý kiến của ông H là phù hợp, diện tích đất tranh chấp hiện tại là lối đi chung cho gia đình bà Ng, ông H cho nên việc ông H yêu cầu chỉ đền bù ½ giá trị là hoàn toàn phù hợp.

Đối với các tài sản trên đất là cây trồng gồm: 02 cây huỳnh đường 20 năm tuổi, trị giá 148.000 đồng/cây; 08 cây tràm 20 năm tuổi, trị giá 80.000 đồng/cây; 01 cây lồng mức 10 năm tuổi, trị giá 80.000 đồng/cây; 01 cây osaka 10 năm tuổi, trị giá 11.400 đồng/cây; 31 cây tầm vong 03 năm tuổi, trị giá 14.000 đồng/cây; 150 cây tre gai 03 năm tuổi, trị giá 33.000 đồng/cây; 01 bộ cổng sắt, trụ xây gạch, tô xi măng trị giá 900.000 đồng; tổng giá trị tài sản là 7.311.400 đồng. Các tài sản nêu trên các bên đều xác định là do ông T, bà Ng trồng và tạo lập. Ông H tự nguyên thanh toán toàn bộ giá trị tài sản trên đất cho bà Ng, ông T nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với 10 cây mít 05 năm tuổi nằm ngoài phần lối đi tranh chấp nên không đề cập xem xét. Đối với hàng rào trụ bê tông, kẽm gai dài 73,64m, cao 1,8m cũng như gạch, ngói để trên lối đi không còn giá trị sử dụng nên cần buộc bà Ng, ông T tháo dỡ, di dời là phù hợp.

[5] Bị đơn bà Đoàn Thị H đồng ý với yêu cầu của ông Đoàn Thanh H về việc mở lối đi chung có diện tích 39,3m^2 (chiều ngang 4m) thuộc thửa đất số

219, tờ bản đồ số 14 và không yêu cầu ông H đền bù về đất và tài sản trên đất, xét đây là ý chí tự nguyện của bà H nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[6] Đối với số tiền 162.945.000 đồng do ông Đoàn Thanh H đã nộp theo phiếu thu số AC/2010/05036 ngày 19/10/2017 để thi hành án đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2016/DS-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T sẽ được khấu trừ vào tổng số tiền ông Đoàn Thanh H phải nộp để thanh toán cho bà Ng, ông T.

[7] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thanh Ng, ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện được Toà án chấp nhận; bà Đoàn Thị H được miễn án phí đối với phần thỏa thuận với ông H theo quy định pháp luật.

[9] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí định giá, đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 266, 271, và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 275 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Thanh H với các bị đơn bà Đoàn Thanh Ng, ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị H về việc yêu cầu mở lối đi đối với thửa đất 218 và 219, tờ bản đồ số 14 tại khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Mở lối đi chung có chiều ngang 03m qua thửa đất 218, tờ bản đồ số 14 tại khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00945QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 28/12/1999 cho hộ bà Đoàn Thanh Ng, diện tích 191,7m^2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đoàn Thị H mở lối đi qua thửa đất 219, tờ bản đồ số 14 tại khu phố T, phường Th, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01139 QSDĐ/TU do UBND huyện (nay là thị xã) T cấp ngày 28/12/1999 cho bà Đoàn Thị H, diện tích 39,3m^2.

- Lối đi chung qua thửa đất 218 cấp cho hộ bà Đoàn Thanh Ng có tứ cận:

+ Hướng Bắc giáp đất cấp cho bà Đoàn Thị H;

+ Hướng Nam giáp thửa đất cấp cho ông Đoàn Thanh H và bà Ôn Ngọc H1;

+ Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn Tuấn;

+ Hướng Đông giáp thửa 218, tờ bản đồ số 14 cấp cho hộ bà Đoàn Thanh Ng.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

- Lối đi chung qua thửa đất 219 cấp cho bà Đoàn Thị H có tứ cận:

+ Hướng Bắc giáp đường đất;

+ Hướng Nam giáp thửa đất 218 cấp cho hộ bà Đoàn Thanh Ng;

+ Hướng Tây giáp đất của ông Nguyễn Văn Tuấn;

+ Hướng Đông giáp thửa 219, tờ bản đồ số 14 cấp cho bà Đoàn Thị H.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Buộc bị đơn bà Đoàn Thanh Ng, ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào trụ bê tông, kẽm gai dài 73,64m, cao 1,8m để giao diện tích đất 191,7m^2 làm lối đi chung cho ông Đoàn Thanh H và bà Đoàn Thanh Ng, ông Nguyễn Văn T.

4. Bà Đoàn Thanh Ng, ông Nguyễn Văn T và bà Đoàn Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

5. Ông Đoàn Thanh H phải thanh toán cho bà Đoàn Thanh Ng và ông Nguyễn Văn T số tiền 246.936.400 đồng (Hai trăm bốn mươi sáu triệu chín trăm ba mươi sáu nghìn bốn trăm đồng). Được khấu trừ vào số tiền 162.945.000 đồng do ông Đoàn Thanh H đã nộp để thi hành án đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2016/DS-ST ngày 27/9/2016 của Tòa án nhân dân thị xã T, theo phiếu thu số AC/2010/05036 ngày 19/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.

Sau khi thanh toán xong số tiền trên, ông Đoàn Thanh H được quyền sở hữu 02 cây huỳnh đường 20 năm tuổi, 08 cây tràm 20 năm tuổi, 01 cây lồng mức 10 năm tuổi; 01 cây osaka 10 năm tuổi; 31 cây tầm vong 03 năm tuổi; 150 cây tre gai 03 năm tuổi; 01 bộ cổng sắt, trụ xây gạch, tô xi măng. Đồng thời, ông Đoàn Thanh H có trách nhiệm thanh lý các cây trồng nêu trên trên diện tích đất dùng làm lối đi chung.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền trên thì còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Đoàn Thanh H phải chịu số tiền 4.271.283 đồng (Bốn triệu hai trăm bảy mươi mốt nghìn hai trăm tám mươi ba đồng). Ông Đoàn Thanh H đã thực hiện xong.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi cục thi hành án dân sự thị xã T hoàn trả cho ông Đoàn Thanh H 3.250.000 đồng (Ba triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2013/05952 ngày 16/7/2015 và số AA/2014/0011935 ngày 21/01/2016 của Chi cục thi hành dân sự thị xã T.

- Bà Đoàn Thanh Ng và ông Nguyễn Văn T phải nộp 12.346.800 đồng (Mười hai triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn tám trăm đồng).

- Bà Đoàn Thị H được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

8. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án 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 thoả 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã T;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Lưu: HS, VT.

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

Nguyễn Tấn Tâm

SƠ ĐỒ BẢN VẼ

(Kèm theo Bản án số 24/2020/DS-ST ngày 24/7/2020 của TAND thị xã T)

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

Nguyễn Tấn Tâm