TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C** **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2019/DS-ST
Ngày: 23/7/2019.
V/v: "Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN C, TỈNH ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Bà Phạm Thị Tường Vy.
- *Các Hội thẩm nhân dân*:
1. Bà Lại Thị Thúy Hằng;
2. Ông Phạm Văn Thành.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hoài Minh – Thư ký TAND huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Mỹ Hạnh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2019 và ngày 23 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở TAND huyện C, tỉnh Đồng Nai tiến hành mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2017/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2017 về: "Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2019/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 75/2019/QĐST-DS ngày 26/6/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Thị M – 1949.
Địa chỉ: tổ 12, ấp 6, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Có mặt)

2. Bị đơn: ông Mai Văn X – 1962.
Địa chỉ: tổ 12, ấp 6, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai (Có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
+ Bà Phạm Thị N – 1964; Địa chỉ: tổ 12, ấp 6, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)
+ Chị Mai Huyền T – 1997; Địa chỉ: tổ 12, ấp 6, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)
+ Anh Mai Xuân K – 1998; Địa chỉ: tổ 12, ấp 6, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho chị T, anh K: ông Mai Văn X – 1962; Địa

chỉ: tổ 12, ấp 6, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai. (theo văn bản ủy quyền ký ngày 23/02/2019). (Có mặt)

+ Ông Đoàn Văn N – Sinh năm: 1966 và bà Đoàn Thị H – Sinh năm: 1967; Địa chỉ: tổ 12, ấp 6, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện được lập ngày 15/8/2017, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn là bà Đặng Thị M trình bày:

Vào năm 1989, gia đình bà có khai phá một miếng đất nông nghiệp diện tích khoảng 2 sào và UBND có cấp sổ khai diện tích và thu nộp thuế nông nghiệp vào ngày 30/4/1992. Diện tích đất này về sau được đo đạc lại và cấp số thửa đất là thửa 22, TBĐ số 05 xã S. Gia đình bà sử dụng thửa đất này từ đó đến nay và cũng mới chỉ đo đạc diện tích, xác định số thửa và đã đăng ký kê khai sử dụng đất vào năm 2017 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Lúc khai phá thì gia đình bà và gia đình ông X cùng khai phá, có chừa lại một bờ ruộng bề ngang khoảng 60 cm để gia đình bà có thể đi ra đường công cộng. Sau này ông X đào ao thì cũng chừa cho bà một lối để đi. Tuy nhiên, đến năm 2000 thì gia đình bà đi làm ăn xa và một phần là đi tìm mộ liệt sĩ nên không sử dụng thửa đất này. Đến năm 2013 thì gia đình bà quay về, do trong một thời gian dài không có ai sử dụng nên ông X đã rào lại bờ ao trước đây gia đình bà dùng để đi. Thửa đất của ông X là thửa 21, TBĐ số 05 xã S.

Sau khi quay về thì gia đình bà trồng cam trên thửa đất 22, TBĐ 05 xã S. Bà có qua thương lượng với gia đình ông X về việc mở lại con đường đi như trước cho bà nhưng ông X và bà N không đồng ý. Trong thời gian bà về ở lại trên đất, gia đình bà cũng hợp tác với gia đình ông Đinh Văn T, bà Bùi Thị H để trồng cam. Gia đình ông T góp đất, gia đình bà bỏ vốn đầu tư. Thửa đất của ông T giáp ranh với thửa đất của bà nhưng bà không biết số thửa, số tờ bản đồ. Trong thời gian hợp tác trồng cam thì ông T và bà H có cho bà sử dụng một lối đi nhỏ băng qua phần đất của ông T (phần đất trồng cam) để đi ra đường phía ngoài. Tuy nhiên nếu mở đường qua đất nhà ông T thì khoảng cách từ đất nhà ông T ra đường tỉnh lộ 764 khoảng 1km, trong khi đó nếu mở đường qua đất nhà ông X thì khoảng cách từ đất ông X ra đường tỉnh lộ 764 là khoảng 400m. Mặt khác, đường đi lối nhà ông X đã được làm bê tông bề ngang con đường rộng 3m, đi lại thuận tiện hơn rất nhiều. Trong khi đó nếu đi theo đường lối nhà ông T thì con đường chỉ có chiều ngang khoảng 2m và tình trạng rất xấu, là đường đất đá, gập gành, mùa mưa đi rất khó khăn.

Do thửa đất của bà ở bên trong thửa đất ông X và bà không có đường đi từ đất bà ra đường công cộng nên bà yêu cầu Tòa án buộc ông X, bà N và các con ông X mở cho bà một lối đi qua thửa đất 21, TBĐ 05 xã S; diện tích con đường bà yêu cầu mở là 101,4m^2 được xác định bởi các mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 3, 2 theo bản vẽ số: 403/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Cn. C thực hiện.

Bà đồng ý trả cho gia đình ông X số tiền là 23.400.000 đồng tương ứng với giá trị

phần diện tích con đường và giá trị cây trồng có trên con đường bà yêu cầu mở. Giá trị tài sản bà thống nhất theo kết quả thể hiện trong chứng thư thẩm định giá.

Đối với những tạm ứng chi phí tố tụng mà bà đã bỏ ra gồm: tạm ứng chi phí định giá tài sản là 7.000.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, chi phí đo đạc là 1.763.000 đồng. Bà tự nguyện chịu những chi phí tố tụng trên và không yêu cầu ai phải trả lại cho bà.

* Tại biên bản hòa giải ngày 28/02/2019 và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn là ông Mai Văn X trình bày:

Thửa đất của ông đang sử dụng và có tranh chấp trong vụ án này là thửa 21, TBĐ số 05 xã S. Thửa đất này ông sử dụng ổn định từ khoảng năm 1992 đến nay, chỉ mới được đo đạc để xác định diện tích và gia đình ông cũng đã kê khai đăng ký sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông không nhớ năm đăng ký kê khai.

Thời điểm ông sử dụng đất thì phần đất xung quanh là đất ruộng nên giữa các ruộng sẽ có một bờ đê phân ranh nên bà M có đi trên bờ ruộng của ông để ra đường công cộng. Đến khoảng năm 1994 thì ông đào ao nuôi cá nhưng cũng để cho bà M sử dụng bờ ao để đi ra. Đến năm 1999 thì giữa bà M với vợ ông có xích mích nên đến năm 2000 thì gia đình bà M bỏ về Vũng Tàu ở, nên từ đó ông rào phần đất của ông lại. Đến khoảng 2013 thì gia đình bà M quay về rồi thuê đất của ông T, kế bên đất của bà M để trồng cam. Từ đó đến nay bà M đi trên đường đất của gia đình ông T chứ không đi trên đất của gia đình ông.

Thửa đất số 21, TBĐ 05 xã S là thửa đất của gia đình ông đang sử dụng và trên bản đồ địa chính không thể hiện có con đường nào nên ông không đồng ý mở đường. Thực tế hiện nay bà M cũng đang đi qua đất nhà ông T chứ không đi qua đất của ông.

Từ đường tỉnh lộ 764 đi vào nhà ông khoảng cách khoảng 400m, đường đi vào là con đường bê tông có bề ngang khoảng 3m. Phía đường nhà ông T ra đường tỉnh lộ 764 cũng chỉ khoảng 700m, đi vào đất nhà ông T là con đường đất bề ngang khoảng 2m. Hiện nay ông biết là người dân sử dụng con đường chung với nhà ông T cũng đang chuẩn bị làm đường bê tông. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, căn cứ vào các tài liệu mà Tòa án thu thập thêm ông X cũng thống nhất rằng nếu đi từ đất bà M cắt ngang qua đất ông T ra đường công cộng thì gần nhưng nếu đi xác ranh đất ông T thì đường đi sẽ xa hơn so với đi đường qua đất của ông. Vì vậy, ông cũng đồng ý sẽ mở đường cho bà M nhưng chỉ đồng ý mở ½ chiều ngang (tức khoảng 80cm), còn ông N là chủ thửa đất 118, TBĐ 06 phải mở ½ chiều ngang còn lại. Vì theo ông đất ông N cũng bao quanh đất bà M nên cũng phải có nghĩa vụ mở đường.

Đối với phần định giá tài sản tranh chấp, theo ông hiện nay giá đất thị trường cao hơn giá đất thời điểm Công ty tiến hành định giá nên ông đề nghị bà M phải bồi thường cao hơn cho ông. Tuy nhiên, ông không đưa ra giá bao nhiêu và cũng không đề nghị HĐXX cho định giá lại. Đối với việc định giá cây trồng trên đất thì ông đồng ý với giá mà Công ty thẩm định giá đã tiến hành.

* Tại biên bản hòa giải ngày 28/02/2019, người có quyền, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị N, anh Mai Xuân K và chị Mai Huyền T do ông Mai Văn X đại

diện theo ủy quyền trình bày: Bà N, anh K và chị T thống nhất như lời trình bày của ông X, bà và 2 anh chị không đồng ý mở đường theo yêu cầu của bà M. Tại phiên tòa hôm nay, bà Nông không ủy quyền cho ông X mà tự mình tham gia phiên tòa, bà cũng thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông X, bà chỉ đồng ý mở đường cho bà M nếu ông N là người có đất giáp ranh với đất vợ chồng bà cũng mở ½ diện tích chiều ngang con đường theo yêu cầu của bà M.

* Tại bản tự khai ngày 22/7/2019, người có quyền, nghĩa vụ liên quan là ông Đoàn Văn N và bà Đoàn Thị H trình bày: Ông bà là chủ sử dụng thửa đất 118, tờ bản đồ 06 tại xã S, huyện C, thửa đất của ông bà giáp ranh với thửa đất số 21, tờ bản đồ 05 của ông Mai Văn X. Ranh giới giữa thửa đất của ông bà với ông X được xác định rõ bằng hàng cây dâm bụt được dựng vào năm 1985, sử dụng đến nay không có tranh chấp gì. Vì vậy, ông bà đề nghị Tòa án không đưa vợ chồng ông bà tham gia tố tụng và ông bà cũng không tham gia phiên tòa.

***** Ý kiến của đại diện VKSND huyện Cẩm Mỹ:

- Quan điểm về thủ tục tố tụng: Về quá trình thụ lý, thu thập của Tòa án, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, HĐXX, thư ký, người tham gia tố tụng được thực hiện đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án còn vi phạm thời gian chuẩn bị xét xử. Đối với Văn bản ủy quyền giữa bà N, anh K, chị T ủy quyền cho ông X là không đúng quy định pháp luật nên việc ủy quyền trên là không phù hợp.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ các chứng cứ cho thấy, thửa đất số 22, tờ bản đồ 05 tại S do bà M đang sử dụng không có con đường đi ra đường công cộng. Nên việc bà M yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề là thửa đất số 21, tờ bản đồ 05 của ông X, bà N là phù hợp. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Về bồi thường giá trị đất và cây trồng trên đất: do các bên không có ai yêu cầu định giá lại và xét thấy việc định giá do Công ty Thẩm định giá Đồng Nai tiến hành là đúng quy định pháp luật nên chấp nhận kết quả định giá trên và buộc bà M phải bồi thường cho ông X, bà N theo mức giá đã định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời khai của các đương sự và kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và thủ tục tố tụng:

- Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: bà Đặng Thị M có đơn khởi kiện ông Mai Văn X mở cho bà con đường đi qua thửa đất số 21, TBĐ 05 tại xã S vì từ đất của bà không có con đường đi ra đường công cộng. Hiện thửa đất trên tọa lạc tại xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ theo quy định tại khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 BTTDS thì đây là vụ án tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai, cụ thể là tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Về thủ tục tố tụng: Người có quyền, nghĩa vụ liên quan là anh Mai Xuân K và chị Mai Huyền T vắng mặt tại phiên tòa nhưng có giấy ủy quyền ký ngày

23/02/2019 cho ông Mai Văn X được toàn quyền xử lý vụ việc tranh chấp trên. Ông Đoàn Văn N và bà Đoàn Thị H từ chối tham gia tố tụng và có làm đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt anh K, chị T, ông N và bà H là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 228 BLTTDS. Đối với bà Phạm Thị N đã có văn bản ủy quyền cho ông X tham gia giải quyết vụ tranh chấp trên. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay bà đề nghị tự mình tham gia tố tụng tại phiên tòa nên không ủy quyền cho ông X.

[2] Về nội dung vụ án: Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ tòa án đã thu thập được gồm: Biên bản xác minh tại UBND xã S ngày 11/12/2018; Biên bản xác minh tại ấp 6, xã S ngày 22/6/2018; Công văn số 543 ngày 13/4/2018 của UBND huyện C về việc cung cấp thông tin trích lục hồ sơ địa chính; Trích lục và đo vẽ hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính ngày 13/02/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – CN huyện C; Sơ đồ chồng ghép thửa đất bản đồ địa chính ngày 22/7/2019 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện C; Bản đồ thực địa dự kiến con đường mở qua 2 thửa đất (thửa 21 và thửa 24, tờ bản đồ 05, tại S); Biên bản xác minh ngày 19/7/2019 tại UBND xã S.

Nhận thấy: Thửa đất số 22, tờ bản đồ 05, tọa lạc tại xã S hiện do bà Đặng Thị M đang quản lý, sử dụng (chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất) được bao quanh bởi các thửa đất 21, 23, 24, tờ bản đồ 05; thửa 118, 119, tờ bản đồ 06. Trên bản đồ không thể hiện có con đường đi nào từ thửa đất của bà M ra đến đường đi công cộng. Theo như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, biên bản xác minh tại ấp 6, xã S; biên bản ghi lời khai bà Bùi Thị H (chủ sử dụng thửa đất 23, 24 tờ bản đồ 05, xã S) đều thể hiện. Sau khi bà M khai phá đất để sử dụng, vì đất bà nằm ở cuối nên không có đường đi, ông X đã chừa ra 1 con đường cho gia đình bà M đi lại. Sau đó vì 2 gia đình bà M và ông X có mâu thuẫn nhau, sau đó nên bà M bỏ đi không ở trên đất khoảng 15 năm thì quay về. Điều đó cho thấy, trước đây bà M cũng từng đi trên con đường ngang qua đất ông X.

Tại phiên tòa ngày 26/6/2019, ông X cho rằng hiện bà M cũng đang hợp đồng đất của ông T, bà H để trồng cam và cũng đang sử dụng con đường đi qua đất ông T, bà H ra đường đất công cộng nên ông không đồng ý mở đường đi cho bà M trên đất của ông. Tuy nhiên, theo như lời khai của ông X nếu đi từ đất của ông ra đường lộ 764 thì khoảng cách khoảng 400m, con đường đi ra có chiều rộng là 3m và là đường nhựa. khoảng cách từ nhà ông T, bà H ra đường TL 764 khoảng 700m, con đường để đi ra tỉnh lộ 764 là đường đất, chiều rộng khoảng 2m; còn theo lời khai bà Bùi Thị H thì khoảng cách con đường đi từ đất ông X ra Tỉnh lộ 764 là 400m; còn khoảng cách tính từ đất của bà ra đường tỉnh lộ 764 là khoảng 1km, con đường đi ra rất khó đi, đường bùn, đá, sụt lún. Còn con đường từ nhà ông X ra tỉnh lộ là đường nhựa chiều rộng khoảng 3m. Đồng thời, theo biên bản xác minh tại UBND xã S, và Bản đồ vị trí khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai CN huyện C cung cấp thể hiện cho thấy: nếu mở con đường đi từ đất bà Mơ (thửa 22) đi xác ranh qua thửa đất số 24 của ông Đinh Đức T, bà Bùi Thị H ra đường công cộng

(con đường dự kiến nếu mở bằng các nét đứt) có chiều dài là 134m, còn chiều dài con đường bà M yêu cầu mở bên đất của ông X có chiều dài khoảng hơn 68m. Mặc khác, nếu mở con đường đi từ thửa đất ông T ra đường công cộng thì con đường này chỉ là đường ngõ xóm, muốn đi từ đường này ra ngoài đường lớn (đường tỉnh lộ 764) thì khoảng cách rất dài. Còn nếu mở đường đi qua đất ông X, thì con đường đi từ đất ông X ra đường tỉnh lộ 764 ngắn hơn rất nhiều.

Và tại phiên tòa hôm nay (ngày 23/7/2019) ông X cũng thừa nhận nếu mở đường đi xác ranh qua đất ông T thì xa hơn đường đi qua đất nhà ông. Nhưng ông cho rằng nếu bà M yêu cầu mở đường phải yêu cầu cả ông N là chủ sử dụng thửa đất 118, tờ bản đồ 06 xác ranh đất với ông. Ông N phải mở ½ và ông sẽ mở ½ chiều ngang con đường. Tuy nhiên, ý kiến trên của ông là không phù hợp, bởi lẽ: yêu cầu mở đường qua bất động sản liền kề tòa án phải xem xét việc mở đường theo hướng nào phù hợp, thuận tiện nhất trên phần đất của người có bất động sản liền kề. Nếu yêu cầu cả ông N mở đường thì con đường sẽ đi qua nhiều thửa, trên bản đồ thể hiện phải qua thửa 119, 118, tờ bản đồ 06 và ½ con đường sẽ qua thửa đất của ông. Việc mở đường như vậy là không hợp lý so với việc chỉ mở đường trên 1 thửa (là thửa 21, tờ bản đồ 05 mà gia đình ông X đang quản lý, sử dụng).

Theo quy định tại Điều 254 BLDS năm 2015 quy định quyền về lối đi qua: *"Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà 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. 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, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*.

Bà M chỉ yêu cầu gia đình ông X mở con đường ngang 1,5m để phục vụ cho nhu cầu đi lại của gia đình. Diện tích trên xét thấy cũng phù hợp, nếu ít hơn sẽ ảnh hưởng đến việc đi lại.

Với những nhận định như trên, xét thấy yêu cầu của bà Đặng Thị M là phù hợp nên chấp nhận. Buộc ông X, bà N và các con của ông X là chị T, anh K mở con đường đi trên thửa đất 21, TBĐ 05 xã Sông Ray; diện tích 101,4m^2 được xác định bởi các mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 3 theo bản vẽ số: 403/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Cn. C thực hiện.

Vì thửa đất 21, tờ bản đồ 05 và thửa 22, tờ bản đồ 05, tại Sông Ray hiện chưa được cấp giấy Chứng nhận QSD đất nhưng đã được quy hoạch khu dân cư và đất sản xuất (theo Văn bản trả lời số 543/UBND-NL ngày 13/4/2018 của UBND huyện C, tỉnh Đồng Nai). Vì vậy, xét thấy chỉ là tạm giao cho bà M con đường có diện tích đất là 101,4m^2 được xác định bởi các mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 3 theo bản vẽ số: 403/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Cn. C thực hiện. Giao cho bà M toàn quyền sở hữu các cây trồng trên

phần đất trên là 30 cây chuối, 1 cây mít, 1 cây sầu đâu (loại 1), 01 cây sầu đâu (loại 2), 01 bụi tre.

Theo chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 25/12/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai thì diện tích con đường 101,4m^2 có giá trị là 20.280.000 đồng và giá trị toàn bộ cây trồng trên phần đất con đường là 3.125.000 đồng. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 23.405.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, ông X cho rằng giá đất thị trường hiện cao hơn thời điểm định giá nhưng ông lại không đưa ra mức giá đất là bao nhiêu và cũng không yêu cầu định giá lại. Xét thấy, từ lúc định giá tài sản (ngày 25/12/2018) đến nay chỉ mới 7 tháng, nên việc biến động giá đất trên thị trường không nhiều, vì vậy, mức giá mà Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai đã tiến hành là phù hợp.

Vì buộc ông X, bà N mở con đường và diện tích đất trên thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông X, bà N và cây trồng cũng do ông X, bà N trồng. Vì vậy, buộc bà M phải có nghĩa vụ trả cho ông X, bà N số tiền là 23.405.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

Bà M có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục được cấp QSD đất đối với phần đất được giao và ông X, bà N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai biến động đất khi nhà nước có chủ trương đăng ký kê khai để cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

- Về chi phí tố tụng và án phí:

+ Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí về việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản là 8.264.000 đồng. Số tiền này bà M đã nộp, vì bà M không yêu cầu ông X, bà N trả số tiền trên nên không đặt ra xem xét.

+ Về án phí: Vì bà M phải trả lại số tiền giá trị đất và cây trồng trên đất cho ông X, bà N nên bà M phải chịu án phí DSST là 23.405.000 đồng x 5% = 1.170.000 đồng. Tuy nhiên, do bà M thuộc trường hợp người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí, án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Và bà có đơn xin miễn nộp án phí ngày 20/7/2019. Vì vậy, bà M không phải nộp số tiền án phí trên.

* Về quan điểm của đại diện VKSND huyện Cẩm Mỹ: Đối với quan điểm về việc ủy quyền của chị T, anh K cho ông X, VKS cho rằng không đúng theo quy định. Xét thấy, theo quy định pháp luật về việc ủy quyền cũng không quy định rõ về hình thức và nội dung ủy quyền. Theo Điều 138 Bộ luật Dân sự 2015 ghi rõ: Cá nhân, pháp nhân có thể ủy quyền cho cá nhân, pháp nhân khác xác lập, thực hiện giao dịch dân sự. Giấy ủy quyền của chị T, anh K ủy quyền cho ông X đã ghi rõ: ủy quyền tất cả vụ việc tranh chấp giữa bà M, cho ông X toàn quyền quyết định, xử lý vụ việc. Điều đó có nghĩa là ủy quyền tất cả quyền, nghĩa vụ của các ông bà trong vụ án trên cho ông X quyết định. Vì vậy, xét thấy văn bản ủy quyền ký ngày 23/02/2019 của chị T, anh K ủy quyền cho ông X là đúng quy định.

Đối với các quan điểm khác của VKS là phù hợp với quy định pháp luật và phù hợp với quan điểm của HĐXX nên HĐXX ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266 BLTTDS;

- Điều 254 BLDS 2015;
- Khoản 2 Điều 468 BLDS 2015;
- Điều 95; Điều 171 Luật Đất đai 2013;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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 của nguyên đơn là bà Đặng Thị M.

- Buộc ông Mai Văn X, bà Phạm Thị N, chị Mai Huyền T, anh Mai Xuân K mở con đường đi với diện tích là 101,4m^2 thuộc thửa đất số 21, tờ bản đồ 05, tọa lạc xã S, huyện C, diện tích con đường được xác định bởi các mốc 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 31, 30, 29, 28, 27, 26, 25, 3 theo bản vẽ số: 403/2018 ngày 13/02/2018 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Cn. C thực hiện.

Bà M có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục được cấp QSD đất đối với phần đất được giao và ông X, bà N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai biến động đất khi nhà nước có chủ trương cấp Giấy chứng nhận QSD đất.

- Giao cho bà M toàn quyền sở hữu các cây trồng trên phần đất trên gồm: 30 cây chuối, 1 cây mít, 1 cây sầu đâu (loại 1), 01 cây sầu đâu (loại 2), 01 bụi tre (Theo chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 25/12/2018 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai).

- Buộc bà Đặng Thị M phải đền bù cho ông Mai Văn X và bà Phạm Thị N số tiền giá trị đất và cây trồng trên đất là 23.405.000 đồng (Hai mươi ba triệu bốn trăm lẻ năm ngàn đồng).

2/ Về án phí: Bà Đặng Thị M không phải nộp án phí DSST số tiền là 1.170.000 đồng *(Một triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng),* vì bà thuộc trường hợp được miễn nộp án phí. Hoàn trả cho bà M số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* tạm ứng án phí bà M đã nộp theo Biên lai thu tiền số 004278 ngày 03/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS 2015.

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 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, 7a, 7b 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền, nghĩa vụ liên quan được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND huyện Cẩm Mỹ;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Tường Vy