

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CỬ CHI
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 164/2018/DSST

Ngày: 08/5/2018

V/v: “*Tranh chấp lối đi chung*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỬ CHI, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Thanh Hương

- Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Thị Ngọc;

2. Bà Nguyễn Phước Trinh.

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Thị Ngọc Sương - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Thương, Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 5 năm 2018 và ngày 08 tháng 5 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 68/2016/TLDS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2016 về việc: “*Tranh chấp lối đi chung*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2018/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số: 94/2018/QĐST-DS ngày 06 tháng 4 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Hồng Ngọc D, sinh năm: 1957 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số 99/7 đường Kênh 19/5, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Đường 419, tổ 5, ấp 6, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*:

+ Bà Đặng Thị T, sinh năm: 1951 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 34/12 đường 419, tổ 5, ấp 6, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm: 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 34/12 đường 419, tổ 5, ấp 6, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:

+ Ông Bùi Hữu L, sinh năm 1962 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số 99/7 đường Kênh 19/5, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: Đường 419, tổ 5, ấp 6, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm: 1977 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 34/12 đường 419, tổ 5, ấp 6, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Đặng Thị C, sinh năm: 1939 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ 5, ấp 6, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Nguyễn Kim P, sinh năm: 1954 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 942 Quốc lộ 22, ấp B, xã T, huyện Củ C, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Cao Thị M, sinh năm: 1935 (đã chết)

Địa chỉ: Tổ 3, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Cao Thị M:

1. Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm: 1957 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 489 Tỉnh lộ 8, tổ 3, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Nguyễn Cao T, sinh năm: 1964 (vắng mặt)
Địa chỉ: Số 489 Tỉnh lộ 8, tổ 3, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm: 1967 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 5, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
4. Nguyễn Cao T, sinh năm: 1968 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 3, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
5. Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm: 1971 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 3, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
6. Nguyễn Thị Hồng H, sinh năm: 1972 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 3, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.
7. Nguyễn Cao H, sinh năm: 1974 (vắng mặt)
Địa chỉ: Tổ 3, ấp 5, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2013 và Bản tự khai ngày 12/11/2013, nguyên đơn bà Hồng Ngọc D trình bày sự việc như sau:

Tháng 9/2010, qua mối quan hệ quen biết, ông Nguyễn Văn H đã giới thiệu bà nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị P phần đất có diện tích 585m² thuộc thửa 222 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số: CH 00733 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/11/2010.

Vì phần đất của bà muốn ra đường công cộng phải đi qua đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông H và mẹ là bà Đặng Thị T (bà không rõ ai đứng tên chủ quyền sử dụng đất) nên ngày 06/10/2010, giữa bà với bà T, ông H có thỏa thuận như sau:

- Đoạn 1, khoảng cách từ đường công cộng cho đến phần đất tiếp giáp đất nhà bà (trụ xi măng), gia đình bà T, ông H đồng ý thỏa thuận 01 lối đi chung.

- Đoạn 2, khoảng cách từ phần đất tiếp giáp đất nhà bà (trụ xi măng) cho đến hết đất: Bà T, ông H đổi cho bà phần đất diện tích khoảng 78m² (ngang 2m, dài 39,49m), còn bà thì đổi phần đất diện tích khoảng 65m² (ngang 4,5m, dài 14m). Đồng thời, bà có nghĩa vụ bù thêm 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng). Cùng ngày, bà đã giao cho ông H số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Sau khi xác lập thỏa thuận, ông H đã tiến hành rào lại phần đất hoán đổi.

Một thời gian sau phát sinh tranh chấp, lúc đó bà mới biết phần đất mà gia đình ông H đã đổi cho bà theo cam kết ngày 06/10/2010 (đoạn 2) là của người thứ 3, không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông H. Sau khi biết sự việc trên, ông H đã hoàn trả cho bà số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), nhưng không đồng ý trả phần đất đã hoán đổi hiện vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà.

Bà nhiều lần yêu cầu ông H phải có nghĩa vụ trả cho bà phần đất này nhưng họ không đồng ý, và sau mỗi lần như thế, là họ lại cố ý rào đóng cổng rào (cổng rào tiếp giáp với đường công cộng) gây khó khăn cho việc đi lại của gia đình bà.

Ngoài hộ gia đình bà, còn có hộ bà Cao Thị M cùng đi chung với hộ gia đình bà tại con đường nội bộ này.

Do có nhu cầu mua phần đất nhỏ để an dưỡng tuổi già, gia đình khó khăn nên mới mua đất với diện tích nhỏ. Sau này, mới phát hiện có con đường nội bộ thuộc chủ quyền của gia đình ông H, bà T, (đoạn 1) phải đi hơn 20m mới đến lối đi ra đường công cộng. Ngoài lối đi này, gia đình bà không còn con đường nào khác.

Hiện tại do ông H đã rào lại phần đất hoán đổi thuộc GCNQSDĐ của bà, bà nhiều lần yêu cầu hoàn trả đất nhưng ông H không trả, mà viện lý do không cho bà đi bằng cách đóng cổng rào lại.

Nay bà khởi kiện yêu cầu buộc bà T và ông H:

- Phải trả lại cho bà phần đất có diện tích 65m^2 (chiều ngang 4,5m, chiều dài 14m) thuộc thửa 222 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi theo GCNQSDĐ số CH00733 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà ngày 03/11/2010.

- Mở 01 lối đi chung qua bất động sản liền kề có diện tích khoảng 60m^2 (chiều ngang khoảng 3m, chiều dài khoảng 20m) cùng tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi.

* Tại Biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 15/11/2017 và tại phiên tòa, bà D trình bày:

Thông qua sự môi giới của ông Nguyễn Văn H, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim P, phần đất diện tích 585 m^2 thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Giữa bà và bà P đã hoàn tất mọi thủ tục sang nhượng và ngày 03/11/2010, bà được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC686294, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00733 cấp đứng tên bà Hồng Ngọc D và chồng bà là ông Bùi Hữu L. Phần đất này có nguồn gốc là của bà Đặng Thị T (mẹ của ông H) chuyển nhượng cho bà P, đất này chỉ có một lối ra đường công cộng duy nhất là đi qua đất của bà T, chung lối đi ra với nhà bà T. Bà P từ khi mua đất của bà T đã sử dụng lối đi này. Ngày 06/10/2010, bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Văn H và vợ của ông H là bà Nguyễn Thị N đã ký “Đơn xin thỏa thuận lối đi chung”, rằng họ đồng ý cho gia đình bà sử dụng phần đất thuộc quyền sử dụng của bà T để làm lối đi ra đường 419, hình thể con đường là từ ranh đất của bà ra đường 419, chiều ngang con đường là 03m. Giấy tờ mua bán xong, bà đã xây dựng nhà cấp 4 kiên cố và chuyển về sống trên đất, thời gian đầu gia đình bà vẫn sử dụng con đường này bình thường, không có ai cản trở.

Giáp ranh đất của bà có một phần đất ngang khoảng 2m, dài khoảng 35m, ông H nói rằng đây là đất do bà T đứng tên, sử dụng để gia đình đi ra đồng ruộng, nhưng hiện không có nhu cầu sử dụng nên muốn bán lại cho bà. Vì muốn miếng đất của mình đẹp nên bà đồng ý hoán đổi, bà sẽ giao cho ông H phần đất khoảng 65 m^2 nằm trong giấy đất của bà, giáp ranh với nhà ông H, ông H sẽ đổi lại cho bà phần đất ngang 2m, dài 35m, bà sẽ bù thêm cho ông Hơn 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), hai bên có lập giấy cam kết ngày 06/10/2010. Bà đã đưa trước 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng). Sau đó, ông H đã rào phần đất 65 m^2 của bà, bà chuẩn bị rào phần đất mua của ông H thì bà Cao Thị M ngăn cản vì bà M cho rằng đất này là của bà M. Từ đó, hai bên xảy ra tranh chấp, ông H đã trả lại cho bà số tiền 20.000.000 đồng nhưng không tháo dỡ hàng rào trả lại đất cho bà, không những vậy gia đình ông H còn cản trở không cho gia đình bà đi lại trên con đường qua đất nhà họ mà từ trước bà đã sử dụng. Sau nhiều lần xã Phước Vĩnh An hòa giải, ông H lại tiếp tục lừa bà ký Giấy thỏa thuận chuyển đổi đất ngày 27/5/2011, hoán đổi phần đất 65m^2 của bà lấy con đường đi 3m ra đường giao thông của gia đình ông H, mà không thông báo với bà việc thỏa thuận giữa bà T với bà Cao Thị M ngày 23/4/2002 về con đường đi chung này. Từ đó, bà không còn tin tưởng vào gia đình bà T và ông H nữa, bà không đồng ý với thỏa thuận hoán đổi ngày 27/5/2011. Bà mua đất, đã được Nhà nước công nhận diện tích sử dụng hợp pháp, đất ở thì phải có lối đi ra đường công cộng, lối đi này đã được sử dụng ổn định từ bà Nguyễn Kim P. Ngày 06/10/2010, gia đình ông H cũng đã cam kết cho bà sử dụng lối đi này mà không có yêu cầu gì. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, gia đình bà T đã tự nguyện trả lại cho bà phần đất 65m^2 (qua đo vẽ thực

tế là $74m^2$) nhưng vẫn tiếp tục cản trở gia đình bà đi lại trên con đường đi chung bằng việc xây hàng rào B40 chắn ngang lối đi và khóa cổng nơi lối ra đường 419. Gia đình bà T cản trở không cho gia đình bà đi lại trên con đường từ ranh đất của bà ra đường 419 là vi phạm pháp luật, vi phạm thỏa thuận của các bên ngày 06/10/2010.

Vì thế, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Văn H phải mở lối đi chung có diện tích $106,4m^2$ từ ranh đất của bà ra đường 419, tháo dỡ hàng rào chắn, mở khóa cổng để gia đình bà được quyền sử dụng lối đi này, công nhận hiện trạng diện tích đất $106,4m^2$ là lối đi chung, đất thuộc thửa 223 tờ bản đồ số 7, (theo tài liệu đo năm 2003), tọa lạc tại ấp 6, xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi. Đối với phần đất diện tích $65m^2$ (đo đạc thực tế là $74m^2$) trước đây gia đình ông H đã chiếm của bà nhưng nay đã trả lại, bà xin rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này.

Tại phiên tòa, bà D xác định hiện nay vợ chồng bà vẫn đang sinh sống trong căn nhà tọa lạc trên phần đất đã mua của bà P.

* Tại bản tự khai ngày 03/9/2014 và các biên bản làm việc, biên bản hòa giải, bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày sự việc như sau:

Trước đây, mẹ ông là bà Đặng Thị Th đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim Ph một phần đất, vì nhầm lẫn trong đo đạc nên khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P lại lẫn qua đất của mẹ ông $65m^2$. Gia đình ông và bà P biết rõ điều này và hai bên thỏa thuận rằng, nếu bà P có chuyển nhượng đất cho người khác thì phải báo cho họ biết rằng phần đất $65m^2$ này là của bà T. Năm 2010, bà P chuyển nhượng phần đất này cho bà D, bà P đã nói cho bà D biết phần đất $65m^2$ nằm trong giấy đất của bà P là của bà T, bà D đồng ý mua. Sau đó, gia đình ông đã rào phần đất $65m^2$ này lại. Vì thế, gia đình ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà D. Về lối đi chung mà bà D yêu cầu, hiện tại cả gia đình ông và gia đình bà D vẫn đi lại trên lối đi đó, gia đình ông không hề cản trở, toàn bộ phần đất là lối đi chung này hiện nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T đứng tên. Ông không có ý kiến khác.

Tại giấy thỏa thuận đổi đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Hồng Ngọc D cùng ngụ ấp 6, xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, hai bên thỏa thuận, ký tên trước chứng kiến của Ban hòa giải của ấp là đúng. Lý do là thửa đất của ông đang sử dụng chưa tách ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà D đứng tên. Bà D chỉ có phần đất bên trong, không có đường đi lại, phần đất này ông đang sử dụng và làm hàng rào bao bọc hết. Phần đất của ông mà bà D khai là của bà D là bất hợp lý, bà D phải trả lại đất cho ông.

Ông xác nhận ông là người môi giới cho bà Hồng Ngọc D mua đất của bà Nguyễn Kim P. Nguồn gốc đất trước đây là của gia đình ông, gia đình ông đã chuyển nhượng cho bà P, vì sơ suất khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thừa mất của gia đình ông phần đất $65m^2$, ngang 4,5m và dài 12m. Vì không muốn rắc rối thủ tục nên thời điểm đó gia đình ông không yêu cầu bà P chỉnh sửa lại giấy đất. Bà Phụng có cam kết không xâm phạm vào phần đất $65m^2$ này và sau này nếu có bán đất cho người khác thì bà P phải báo lại rằng diện tích đất $65m^2$ là của gia đình ông. Bà Hồng Ngọc D cũng có văn bản cam kết rằng đất này là của gia đình ông. Nhưng cũng lo sợ, nên khi bà P bán đất cho bà D, gia đình ông đã rào lại phần đất này, bà D và bà P không có ý kiến gì (hàng rào trụ bê tông, dây kẽm gai). Sau này, không biết bà D nghe lời ai mà đòi gia đình ông $65m^2$ đất này. Hai bên hòa giải nhiều lần tại Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh An và tiến tới lập biên bản thỏa thuận ngày 27/5/2011 với nội dung: $65m^2$ đất này là của nhà ông (vì sơ suất trong cấp giấy nên mới nằm trong giấy của bà P và sau này là giấy của bà D, ông L), đổi lại gia đình ông cho gia đình bà D sử dụng lối đi thuộc đất của gia đình ông.

Tại Biên bản làm việc ngày 23/9/2015 ông H trình bày: Theo đơn khởi kiện ngày 12/11/2013 của bà Hồng Ngọc D; đối với việc bà D yêu cầu gia đình ông mở một lối đi chung

qua bất động sản liền kề thì gia đình ông vẫn cho bà D đi trên lối đi chung của gia đình ông; đối với việc bà D yêu cầu gia đình ông trả lại phần đất có diện tích 65m^2 thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi thì ông không đồng ý vì phần đất này là của mẹ ông là bà T, ông yêu cầu bà D trả lại phần đất này cho bà T. Ông yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Hồng Ngọc D và ông Bùi Hữu L theo giấy vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00733 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 03/11/2010.

* Tại Bản tự khai ngày 19/5/2014, bị đơn bà Đặng Thị T trình bày sự việc như sau:

Bà (Đặng Thị T) có chuyển nhượng phần đất cho bà P, tại thời điểm đó, bà P có đưa ra đề nghị là nếu sau này bà P cất nhà để ở thì gia đình bà sẽ cho bà P sử dụng lối đi chung với gia đình bà, đồng thời bà P sẽ trả lại cho gia đình bà phần đất 14m ngang, dài 4,5m. Sau đó, bà P không cất nhà, bà P đã bán lại phần đất này cho bà Hồng Ngọc D. Bà và con trai bà cũng đã nói rõ cho bà D biết về thỏa thuận giữa bà P và gia đình bà trước đây. Bà D có làm tờ cam kết với con trai bà về thỏa thuận này. Nhưng sau khi gia đình bà cho bà D đi lại trên con đường đi chung của gia đình bà, bà D đã không thực hiện đúng như lời cam kết. Vì bà D không thực hiện đúng như thỏa thuận nên gia đình bà sẽ dựng hàng rào, không cho bà D đi trên đất của bà.

* Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/01/2015 và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Hữu L trình bày sự việc như sau:

Gia đình ông (Bùi Hữu L) trước đây sống tại quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, thông qua môi giới là ông Nguyễn Văn H nên vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Kim P, hai bên mua bán đã thực hiện xong các thủ tục và ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 585m^2 , thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7 đứng tên Hồng Ngọc D và Bùi Hữu L. Thời điểm mua đất, đất này chỉ có một lối ra duy nhất là con đường của nhà ông H, bà T. Gia đình ông mua đất để ở thì phải có đường đi, phía gia đình ông H cũng đồng ý cho gia đình ông đi lại trên lối đi này. Sau khi mua đất, vợ chồng ông xây nhà xong, gia đình ông H tiến hành rào phần diện tích 65m^2 thuộc giấy đất của vợ chồng ông và đòi lại ông H hứa bán phần đất ngang 2m, dài 35m theo giấy thỏa thuận ngày 06/10/2010, gia đình ông sẽ bù thêm cho ông H 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), gia đình ông đã giao trước cho ông H 10.000.000đ (mười triệu đồng) và đồng ý cho ông H rào 65m^2 đất. Ngay sau đó, bà Cao Thị M cho biết phần đất ngang 2m, dài 35m là của bà M. Từ đó, giữa gia đình ông và gia đình ông H xảy ra tranh chấp. Ông H đã trả lại 10.000.000đ (mười triệu đồng) đã nhận của gia đình ông nhưng không trả phần đất 65m^2 . Phần đất 65m^2 vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà P, ông H là người môi giới nắm rõ quá trình mua bán, vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp giấy đất, vì thế, ông yêu cầu ông H và bà T trả lại phần đất này.

Tại phiên tòa, ông L thống nhất với nội dung trình bày của vợ ông là bà Hồng Ngọc D, yêu cầu gia đình bà T, ông H mở lối đi chung qua bất động sản liền kề, con đường diện tích $106,4\text{m}^2$. Vì bà T, ông H đã trả lại vợ chồng phần đất 65m^2 (đo đạc thực tế 74m^2) nên vợ chồng ông rút yêu cầu đối với phần đất này.

* Tại Bản tự khai ngày 15/11/2017, bà Nguyễn Thị Xuân M1 (là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Cao Thị M) trình bày sự việc như sau:

Bà (Nguyễn Thị Xuân M1) là con của bà Cao Thị M và ông Nguyễn Văn B. Ông B mất năm 2004, bà M1 mất năm 2014. Phần đất tọa lạc tại ấp 6, xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi hiện bà Đặng Thị T đang đứng tên quyền sử dụng, nguồn gốc trước giải phóng là của mẹ bà (Cao Thị M). Bà M1 cho gia đình bà T ở nhờ, sau đó bà T tự là thủ tục đăng ký quyền sử dụng. Ngày 23/4/2002, Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi có lập biên bản thỏa thuận về việc giải quyết khiếu nại “xin đường đi xuống ruộng” của bà Cao Thị M với bà Đặng Thị T, có nội dung: “Bà T để lại con đường đi

ngang 2m, dài hết đất từ lộ đỏ xuống ruộng, đường này dùng để sử dụng đi chung không ai có quyền mua bán sang nhượng”. Bà Hồng Ngọc D mua lại phần đất phía trong đất của bà T. Ông H tự ý bán cho bà D phần đất thuộc một phần con đường theo thỏa thuận ngày 23/4/2002 thì bà M có ngăn cản nên việc mua bán không thành. Hiện nay, gia đình bà đã cho người khác thuê lại phần ruộng phía trong đất của bà T nên cũng ít khi đi lại trên con đường này. Theo gia đình bà được biết, nhà của bà D từ trước đến nay chỉ có một lối ra đường công cộng duy nhất là qua khu đất của bà T, thuộc một phần con đường đi mà bà M đã thỏa thuận với bà T ngày 23/4/2002. Bà D yêu cầu bà T mở lối đi chung ra đường 419 là chính đáng vì thế gia đình bà đồng ý. Ngoài ra, gia đình bà không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

* Tại bài phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Hồng Ngọc D, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn - Luật sư Đoàn Thị Thiên Thanh T - trình bày như sau:

Bà Hồng Ngọc D có đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ mở một lối đi chung qua bất động sản liền kề tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, Tòa án có tiến hành đo vẽ và kiểm tra nội nghiệp với phần diện tích đất tranh chấp lối đi chung là khu 2-1, khu 2-2, thuộc thửa số 60-1, 59-1, diện tích là 106,4m² (bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty Phú Gia Thịnh số 736/HĐ-PGT/2015, ngày 01/06/2017).

Thực trạng quyền sử dụng đất của bà Hồng Ngọc D bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề là có thật, đây là nhu cầu bức thiết của một người có quyền sử dụng đất nhưng không có lối ra đường công cộng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà T và ông H đóng cổng rào, bà D không còn lối đi nào khác, mọi việc phải đi nhờ qua nhà hàng xóm.

Kể từ khi bà D có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời buộc mở đường đi chung thì những người hàng xóm cũng không đồng ý cho bà D đi nhờ trên đất của họ.

Thêm nữa, biện pháp khẩn cấp tạm thời là buộc mở đường đi của cơ quan Thi hành án chỉ có hiệu lực vài tiếng đồng hồ thì bà T và ông H đã khóa cổng lại.

Căn cứ vào Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 11,14, 245, 246, 247, 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản liền kề của nguyên đơn, buộc bị đơn phải có nghĩa vụ mở lối đi là khu 2-1, khu 2-2, thuộc thửa số 60-1, 59-1 (tài liệu 02/CT-UB), diện tích là 106,4m² (bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Phú Gia Thịnh lập, số hợp đồng: 736/HĐ-PGT/2015, ngày 01/6/2017).

* Đại diện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Ngoài việc vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử được quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự thì từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án cũng như Hội đồng xét xử sơ thẩm và Thư ký tại phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa xác định:

Phần đất có diện tích 585m², thuộc thửa đất số 92, tờ bản đồ số 13 (tài liệu 02/CT-UB) bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 591/QSDĐ/CQ ngày 26/12/2002 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà Nguyễn Kim P, sinh năm 1954 ngụ ấp B, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đứng tên.

Thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn H, vào ngày 04/9/2010, bà Nguyễn Kim P đã lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích nêu trên cho bà Hồng Ngọc D với giá 235.000.000đ (hai trăm ba mươi lăm triệu đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng, bà D đã đặt cọc cho bà P số tiền 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng), có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn H và ông Trịnh Thành N, đến ngày 04/10/2010, bà D đã thanh toán xong số tiền còn lại là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) cho bà P. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất chỉ có một lối ra duy nhất là con đường trước nhà ông H, phía gia đình ông H đã đồng ý cho gia đình bà D đi lại trên lối đi này.

Ngày 03/11/2010, Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC686294, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00733 cấp đứng tên bà Hồng Ngọc D và chồng là bà ông Bùi Hữu L.

Sau khi gia đình bà D xây dựng nhà xong thì gia đình ông H tiến hành rào phần đất có diện tích 65m² (sau khi đo vẽ thực tế là 74m²) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D vì ông H hứa đổi phần đất có diện tích ngang 2m dài 35m theo giấy thỏa thuận ngày 06/10/2010, bà D sẽ bù thêm cho gia đình ông H số tiền là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng), bà D đã đưa trước 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) nên bà D mới đồng ý cho gia đình ông H rào đất lại. Ngay sau đó, bà Cao Thị M sinh năm 1935, ngụ tại tổ 3, ấp 5, xã P, huyện C cho biết phần đất ngang 2m dài 35m mà ông H hứa đổi cho bà D có nguồn gốc là của bà M nên bà D và gia đình ông H, bà T xảy ra tranh chấp, ông H đã trả lại cho bà D số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), nhưng ông H, bà T không chịu trả cho bà D phần đất có diện tích 65m² (sau khi đo vẽ thực tế là 74m²) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D.

Căn cứ vào lời trình bày của bà Cao Thị M và nội dung Biên bản thỏa thuận lúc 09 giờ 00 ngày 23/4/2002 tại Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi giữa bà Đặng Thị T và bà Cao Thị M, có sự chứng kiến của ông Võ Văn L là cán bộ địa chính, người ghi biên bản là ông Nguyễn Văn C (Ủy viên Ủy ban xã) xác định phần đất bà D và bà T, ông H đang tranh chấp có nguồn gốc là của bà M. Trước giải phóng, bà M cho bà T ở nhờ trên phần đất này, sau này bà M mới biết rằng bà T đã kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà M và bà T có tranh chấp. Ngày 23/4/2002, bà M và bà T có ký Giấy thỏa thuận với nội dung bà Đặng Thị T chừa con đường ngang 2m, dài từ ruộng của bà M tới đường, giấy thỏa thuận đã lập vào ngày 23/4/2002. Con đường này sử dụng làm lối đi chung, không ai được quyền bán hay sang nhượng.

Căn cứ nội dung Đơn xin thỏa thuận lối đi chung ngày 06/10/2010 thì gia đình bà T, ông H hứa tình nguyện thỏa thuận lối đi chung từ ranh đất của gia đình thẳng tới ranh đất của gia đình bà D là ngang 3m.

Căn cứ Giấy thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông H và bà D vào lúc 16 giờ 30 phút ngày 27/5/2011, có sự chứng kiến của chính quyền ban nhân dân ấp 6, xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi là ông Nguyễn Thái H thì bà D đồng ý đổi phần đất của bà là 65m² (ngang 4,5m, dài 12m), phía bà Đặng Thị T và con là ông Nguyễn Văn H (tự Đ) đồng ý đổi cho bà D diện tích đất ngang 3m từ ranh giới đất của bà D đi thẳng ra đường nhựa nông thôn phía trước để làm lối đi chung giữa gia đình bà D và bà T.

Tại Đơn khởi kiện ngày 12/11/2013, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà T phải trả lại cho bà phần đất có diện tích 65m² (sau khi đo đạc thực tế diện tích là 74m²) và yêu cầu bà T, ông H mở một lối đi chung qua bất động sản liền kề có diện tích 60m² (chiều ngang 03m x chiều dài 20m) tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án bà T, ông H đã trả lại cho bà D phần đất có diện tích 74m² vì thế bà D không yêu cầu đổi với phần đất này nữa. Gia đình bà D chỉ có một lối đi duy nhất là qua phần đất trước nhà của bà T, nhưng hiện nay bà T, ông H đã dựng hàng rào lưới B40, trụ xi măng kiên cố làm cho gia đình bà D không có lối đi.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết, Tòa án có tiến hành đo vẽ và kiểm tra nội nghiệp với phần diện tích đất tranh chấp lối đi chung là khu 2-1, khu 2-2, thuộc thửa số 60-1, 59-1, diện tích là 106,4m² (bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty Phú Gia Thịnh số 736/HĐ-PGT/2015, ngày 01/06/2017).

Như vậy, thông qua mối quan hệ quen biết, ông H đã giới thiệu cho bà D nhận chuyển nhượng phần đất của bà P, phần đất có diện tích 585m², thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 7, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, bà Dung được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 03/11/2010. Trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà D, bà T và ông H đã đồng ý chừa con đường đi chung điểm xuất phát từ đường công cộng đến phần đất chuyển nhượng.

Ngày 06/10/2010, bà T và ông H đã có văn bản : “Đơn xin thỏa thuận lối đi chung” trong đó có nội dung: “Hứa sẽ tình nguyện thỏa thuận lối đi chung từ ranh đất của chúng tôi đến thẳng ranh đất của cô D là 03m”. Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với đạo đức và pháp luật, là một quá trình nối tiếp thỏa thuận lối đi chung mà trước đây bà T, ông H đã thỏa thuận với bà P.

Thực trạng quyền sử dụng đất của bà D đang bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề là có thật, nhưng hiện tại bà T và ông H đã rào lại lối đi chung làm cho gia đình bà D không có lối đi, ảnh hưởng đến việc đi lại và sinh hoạt của gia đình bà D, đây là nhu cầu bức thiết của một người có quyền sử dụng đất nhưng không có lối đi ra đường công cộng.

Riêng phần đất có diện tích 41,2m² thuộc một phần thửa đất số 59 (thửa phần chiết là 59-1) tờ bản đồ số 13 (theo tài liệu 02/CT-UB), bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 327763, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số: 1762 QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp ngày 26/8/1998 cho bà Đặng Thị C. Bà C đã làm thủ tục đo vẽ và cấp đổi thành Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 014292 ngày 01/7/2013, phần diện tích khi cấp đổi lại giấy chứng nhận của bà Đặng Thị C đã trừ đi phần diện tích 41,2m². Theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng - Thương mại - Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh lập vào ngày 01/6/2017 thì phần đất có diện tích 41,2m² nêu trên thuộc thửa đất số 223 (thửa phần chiết 223-2) tờ bản đồ số 07, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi. Hiện

tại, phần đất này do gia đình bà Đặng Thị T và con trai là ông Nguyễn Văn H quản lý, sử dụng. Do đó, dành quyền khởi kiện cho bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Văn H, bà Đặng Thị C đối với bà Hồng Ngọc D trong một vụ kiện dân sự khác.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên:

Căn cứ Khoản 1 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 170 của Luật Đất đai năm 2013; các điều 11, 14, 245, 246, 247, 248 Bộ luật Dân sự năm 2015:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Hồng Ngọc D, buộc bị đơn bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn H phải có nghĩa vụ mở lối đi là khu 2-1, khu 2-2, thuộc thửa số 60-1, 59-1, diện tích là 106,4m² (bản vẽ sơ đồ nhà đất của Công ty Phú Gia Thịnh lập theo số hợp đồng: 736/HĐ-PGT/2015, ngày 01/6/2017).

- Buộc bà D, ông L phải đền bù cho bà T giá trị diện tích đất 65,2m² thuộc thửa 223-1 tọa lạc tại ấp 6, xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi.

- Dành quyền khởi kiện phần đất có diện tích 41,2m² thuộc thửa đất số 223(thửa phân chiết 223-2) tờ bản đồ 07, bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi cho bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Văn H và bà Đặng Thị C đối với bà Hồng Ngọc D trong một vụ kiện dân sự khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ 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 tố tụng:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Hồng Ngọc D, Tòa án nhân dân huyện Củ Chi đã thụ lý vụ kiện có mối quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp lối đi chung” được quy định tại Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đất tranh chấp tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, căn cứ vào Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi.

Tại phiên tòa, vắng mặt bà Đặng Thị T nhưng bà T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T.

Tại phiên tòa, vắng mặt các đương sự: Nguyễn Văn H, Nguyễn Thị N, Đặng Thị C, Nguyễn Kim P, Nguyễn Thị Xuân M, Nguyễn Cao T, Nguyễn Thị Hồng H, Nguyễn Cao Tr, Nguyễn Thị Hồng D, Nguyễn Thị Hồng H1, Nguyễn Cao H. Căn cứ Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- Về nội dung:

[1] Tại đơn khởi kiện ngày 12/11/2013, bà Hồng Ngọc D yêu cầu bà Đặng Thị T và ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho bà phần đất diện tích 65m² (đo đạc thực tế 74m²), đất thuộc thửa 222 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, theo GCNQSDĐ số: CH00733 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà D, ông L ngày 03/11/2010. Tuy nhiên, tại phiên tòa, bà D và ông L rút lại yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết vì bà T, ông H đã trả lại phần đất trên cho bà D và ông L nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của bà D, ông L.

[2] Xét yêu cầu của bà Hồng Ngọc D là đòi bà T, ông H phải mở lối đi chung vào phần đất của vợ chồng bà, công nhận hiện trạng diện tích đất 106,4m² là lối đi chung, đất

thuộc một phần thửa 59, 60 tờ bản đồ số 13 (theo tài liệu đo năm 2003), tọa lạc tại ấp 6, xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi.

Hội đồng xét xử nhận định:

Bà Hồng Ngọc D và ông Bùi Hữu L có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị P phần đất diện tích 585m² thuộc thửa 222 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi. Ngày 03/11/2010, bà D và ông L được Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH 00733. Bà D phát sinh tranh chấp là do bà T, ông H đóng cổng, rào kẽm gai, không cho bà D, ông L sử dụng lối đi vào nhà.

Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Vào ngày 23/4/2002, bà Cao Thị M và bà T có ký giấy thỏa thuận với nội dung bà T chừa con đường ngang 2m, dài từ ruộng của bà M tới đường. Con đường này sử dụng làm lối đi chung, không ai được quyền bán hay sang nhượng.

- Tại Đơn xin thỏa thuận lối đi chung vào ngày 06/10/2010 thì gia đình bà T, ông H hứa tình nguyện thỏa thuận lối đi chung từ ranh đất của gia đình thẳng tới ranh đất của gia đình bà D là ngang 3m.

- Tại Giấy thỏa thuận chuyển đổi đất giữa ông H và bà D vào lúc 16 giờ 30 phút ngày 27/5/2011, có sự chứng kiến của Ban nhân dân ấp 6, xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi thì bà D đồng ý đổi phần đất của bà là 65m² (ngang 4,5m, dài 12m), phía bà Đặng Thị T và con là ông Nguyễn Văn H (tự Đ) đồng ý đổi cho bà D diện tích đất ngang 3m từ ranh giới đất của bà D đi thẳng ra đường nhựa nông thôn phía trước để làm lối đi chung giữa gia đình bà D và bà T.

Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, bà D xác định phần diện tích đất tranh chấp là lối đi chung thuộc khu 2-1, khu 2-2, thuộc thửa số 60-1, 59-1, diện tích là 106,4m² (bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Tư vấn xây dựng - Thương mại - Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh (viết tắt là Công ty Phú Gia Thịnh) thực hiện, số 736/HĐ-PGT/2015, ngày 01/06/2017).

Thực trạng quyền sử dụng đất của bà D, ông L đang bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề là có thật, nhưng hiện tại bà T, ông H đã rào lại lối đi chung làm cho gia đình bà D không có lối đi, ảnh hưởng đến việc đi lại và sinh hoạt của gia đình bà D, đây là nhu cầu bức thiết của người có quyền sử dụng đất nhưng không có lối đi ra đường công cộng. Ngoài ra, theo kết quả xác minh cho thấy ngoài lối đi 106,4m² như đã nêu ở trên, bà D và ông L không còn lối đi nào khác.

Theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 thì 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 thì 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. Thực tế hiện nay bà D và chồng là ông L không có lối đi nào khác nên việc bà D yêu cầu mở lối đi vào bất động sản của bà là hoàn toàn phù hợp, có cơ sở chấp nhận. Hiện trạng lối đi tranh chấp có chiều ngang 3m, chiều dài một bên lối đi giáp thửa 181, chiều dài một bên giáp thửa 223, 224, tổng diện tích lối đi tranh chấp là 106,4m². Hội đồng xét xử công nhận hiện trạng lối đi trên cho hộ bà T và hộ bà D sử dụng làm lối đi chung.

Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 thì 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. Như vậy theo quy định trên thì bà D, ông L phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản một khoản tiền hợp lý, tức phải có trách nhiệm đền bù cho bà T giá trị ½ diện tích đất - lối đi tranh chấp nêu trên.

Theo biên bản định giá ngày 30/3/2017 thì phần đất tranh chấp có giá trị 150.000đ/m². Diện tích đất 65,2m² thuộc thửa 223-1 tọa lạc tại ấp 6, xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi tính ra thành tiền là: 150.000đ/m² x 65,2m² = 9.780.000đ. Diện tích đất 65,2m² hiện do bà T đang đứng tên quyền sử dụng nên bà D, ông L có trách nhiệm phải đền bù ½ giá trị đất cho bà T, thành tiền là 4.890.000đ (bốn triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng).

Còn đối với phần đất có diện tích 41,2m² thuộc thửa 223-2 tờ bản đồ số 7 (theo tài liệu đo năm 2003) mặc dù hiện nay bà T, ông H đang trực tiếp quản lý sử dụng, nhưng theo các văn bản xác minh do Văn phòng đăng ký đất đai huyện Củ Chi và Ủy ban nhân dân xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi cung cấp thì phần đất 41,2m² này có nguồn gốc trước đây là của bà Đặng Thị C nhưng sau đó, bà C không còn đứng tên quyền sử dụng đối với phần đất 41,2m² này nữa và hiện nay, phần đất đó vẫn chưa có ai đứng tên quyền sử dụng. Do đó, Hội đồng xét xử dành quyền khởi kiện cho bà T, ông H, bà C được quyền khởi kiện bà D, ông L bằng một vụ án khác để yêu cầu bà D, ông L đền bù đối với phần đất 41,2m² được sử dụng làm lối đi chung theo quy định của pháp luật.

Cần buộc bà T và ông H có trách nhiệm mở khóa cửa cổng sắt (cổng sắt cao khoảng 2,8m, rộng 03m), tọa lạc trên phần đất thuộc thửa 223, tờ bản đồ số 7 thuộc bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi để mở lối đi ra đường công cộng cho bà Hồng Ngọc D, ông Bùi Hữu L, vị trí giữa số hiệu điểm 1 và 10 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng - Thương Mại - Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh lập theo Hợp đồng số: 736/HĐ-PGT/2015;

Cần buộc bà T và ông H có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào kẽm B40 do bà T, ông H rào để mở lối đi ra đường công cộng cho bà Hồng Ngọc D và ông Bùi Hữu L, hàng rào có chiều ngang 1,53m, tọa lạc trên phần đất thuộc thửa 223, tờ bản đồ số 7 thuộc bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, vị trí giữa số hiệu điểm 3 và 4 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng - Thương Mại - Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh lập theo Hợp đồng số: 736/HĐ-PGT/2015,

Vì bà M đã chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà M (M, T, H, Tr, D, H1, H2) không có mặt khi xét xử vụ án. Tại bản tự khai ngày 15/11/2017, bà M xác định gia đình bà đồng ý việc mở lối đi chung theo yêu cầu của bà D, gia đình bà không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xét. Khi có yêu cầu, các con của bà M được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác để yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Ông H có yêu cầu phản tố là đòi bà D phải trả lại cho ông diện tích đất 65m² (đo đạc thực tế 74m²) mà bà D đang đứng tên quyền sử dụng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập cũng như tại phiên tòa hôm nay, ông H vẫn vắng mặt mà không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông H. Số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp, sẽ được sung công quỹ Nhà nước.

Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở, phù hợp theo quy định của pháp luật nên chấp nhận.

- Về chi phí cho việc đo đạc và định giá tài sản, nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xét.

Xét cần buộc bà D, ông L phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán cho bà T; bà T, ông H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu của bà D được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự

năm 2015 và Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì caùc leõ treân;

QUYEÁT ÑÒNH:

- Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Khoản 1 Điều 273, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng các điều 11, 14, 245, 246, 247, 248, 254 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 170 Luật đất đai năm 2013;
- Áp dụng Điều 6, 7, 26, 30, 31, 32 Luật Thi hành án dân sự năm 2008;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Hồng Ngọc D về việc yêu cầu bà Đặng Thị T, ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho bà D diện tích đất 65m² (đo đạc thực tế 74m²), đất thuộc thửa 222 tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, theo GCNQSDĐ số: CH00733 do Ủy ban nhân dân huyện Củ Chi cấp cho bà D, ông L ngày 03/11/2010.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Hồng Ngọc D về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

- Công nhận hiện trạng lối đi có chiều ngang 3m, chiều dài giáp thửa 181 là 35,41m, chiều dài giáp thửa 223, 224 là 35,57m, tổng diện tích lối đi là 106,4m², đất thuộc một phần thửa 223 tờ bản đồ số 7 thuộc bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng - Thương Mại - Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh lập theo Hợp đồng số: 736/HĐ-PGT/2015), là lối đi chung cho hộ bà T và hộ bà D, ông L.

- Buộc bà T và ông H phải mở lối đi cho bà Hồng Ngọc D, lối đi có chiều ngang 3m, chiều dài giáp thửa 181 là 35,41m, chiều dài giáp thửa 223, 224 là 35,57m, tổng diện tích lối đi là 106,4m², đất thuộc một phần thửa 223 tờ bản đồ số 7 thuộc bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi (theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng - Thương Mại - Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh lập theo Hợp đồng số: 736/HĐ-PGT/2015).

- Buộc bà Thân và ông Hôn có trách nhiệm mở khóa cửa cổng sắt (cổng sắt cao khoảng 2,8m, rộng 03m), tọa lạc trên phần đất thuộc thửa 223, tờ bản đồ số 7 thuộc bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi để mở lối đi ra đường công cộng cho bà Dung, ông Long, vị trí giữa số hiệu điểm 1 và 10 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng - Thương Mại - Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh lập theo Hợp đồng số: 736/HĐ-PGT/2015;

- Buộc bà T và ông H có trách nhiệm tháo dỡ hàng rào kẽm B40 do bà T, ông H rào để mở lối đi ra đường công cộng cho bà D và ông L, hàng rào có chiều ngang 1,53m, tọa lạc trên phần đất thuộc thửa 223, tờ bản đồ số 7 thuộc bộ địa chính xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi, vị trí giữa số hiệu điểm 3 và 4 theo Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tư vấn Xây dựng - Thương Mại - Đo đạc và Bản đồ Phú Gia Thịnh lập theo Hợp đồng số: 736/HĐ-PGT/2015.

- Bà D, ông L có trách nhiệm đền bù cho bà T ½ giá trị phần lối đi chung có diện tích 65,2m², thuộc thửa 223-1 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi là 4.890.000đ (bốn triệu tám trăm chín mươi nghìn đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 thi hành 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 án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Dành quyền khởi kiện cho bà C, bà T, ông H, được quyền khởi kiện bà D, ông L bằng một vụ án khác để yêu cầu đền bù phần đất 41,2m² thuộc thửa 223-2 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi theo quy định của pháp luật.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Hôn về việc đòi bà Hồng Ngọc D phải trả lại diện tích đất 65m² (đo đạc thực tế 74m²) thuộc một phần thửa 222 tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã Phước Vĩnh An, huyện Củ Chi do bà D, ông L đang đứng tên quyền sử dụng.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm buộc bà D, ông L phải nộp là 244.500đ (hai trăm bốn mươi bốn nghìn năm trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 750.000đ (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai 08371 ngày 18/11/2013 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi. Bà D được hoàn lại số tiền chênh lệch là 505.500đ (năm trăm lẻ năm nghìn năm trăm đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm buộc bà Th, ông H phải nộp là 200.000đ (hai trăm nghìn đồng).

Sung công quỹ Nhà nước số tiền tạm ứng án phí mà ông H đã nộp là 200.000đ (hai trăm năm nghìn đồng) theo biên lai 0001708 ngày 28/9/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

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.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện Củ Chi;
- Chi cục THADS huyện Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thị Thanh Hương