

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 362/2018/DS-ST
Ngày: 14/8/2018
V/v: Tranh chấp về lỗi đi
qua bất động sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Chu Mạnh Tường
2. Bà Nguyễn Thị Quý

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền Lương – Thư ký Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Khương – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 114/2017/TLST-DS ngày 09/3/2017 về việc “Tranh chấp về lỗi đi qua bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 261/2018/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L.

Địa chỉ: 131/2 Đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Phạm Trần L (Giấy uỷ quyền ngày 28/3/2017 do Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng thực)

Ông Phạm Trần L có mặt tại phiên tòa

- Bị đơn: Ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B

Hộ khẩu thường trú: 131/9 Đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: Nhà không số, Lô 22, khu C, đường A, tổ 3, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, nguyên đơn ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L có người đại diện theo uỷ quyền là ông Phạm Trần L trình bày:

Ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L là chủ sở hữu đối với tài sản là nhà và đất tọa lạc tại địa chỉ số 131/2/1/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 811790, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 00825 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 14/3/2006, cập nhật sang tên ông Đào Công H ngày 06/11/2006.

Ngày 14/01/2014, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Bản án số 89/2014/DS-PT với nội dung tuyên huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Lý do tuyên huỷ: Do phần diện tích đất 50,8m² làm lối đi cho căn nhà 131/2/1/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thực chất là phần đất thuộc quyền sử dụng của ông Đào Đức T và bà Hà Thị Thanh D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 317257, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 02139 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/5/2005. Ông Đào Đức T và bà Hà Thị Thanh D không đồng ý để phần diện tích đất trên làm lối đi chung. Hiện quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B, cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/12/2011.

Mặc dù Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh chưa ban hành quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AD 811790, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 00825 ngày 14/3/2006 nhưng trên thực tế ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B đã rào lại lối đi cũ. Hiện gia đình ông H, bà L phải đi tạm trên lối đi có diện tích chiều rộng 1.45 m, chiều dài 23.1 m cũng thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 120979, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 04705 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/8/2006.

Do nhà và đất tại địa chỉ 131/2/1/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi nên ông H, bà L khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết cho nguyên đơn được mở lối đi với chiều rộng 2 m, chiều dài 23.1 m đi qua phần đất của ông T, bà B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 120979, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 04705 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/8/2006. Ông H, bà L đồng ý đền bù giá trị quyền sử dụng đất đối với phần đất làm lối đi cho ông T, bà B theo đơn giá do hội đồng định giá đưa ra.

Trường hợp Toà án chấp nhận cho nguyên đơn được mở lối đi có chiều rộng 2 m thì sẽ ảnh hưởng đến phần xây dựng đối với căn nhà của bị đơn vì hiện

trạng lối đi chỉ có chiều rộng 1.45 m là đất trống. Vì vậy, để giảm thiệt hại cho các bên liên quan đến việc mở lối đi, nguyên đơn đề nghị Tòa án cho giữ nguyên phần xây dựng (phần diện tích xây dựng có chiều rộng 0.55 m x 23.1m chiều dài = 12.7m²) của căn nhà cho bị đơn tiếp tục được sử dụng và bị đơn phải có nghĩa vụ giao phần đất còn lại này cho nguyên đơn trong thời hạn 07 năm tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án cho mở lối đi trên phần đất của căn nhà số 131/3/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B để nguyên đơn sử dụng làm lối đi cho căn nhà 131/2/1/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích chiều rộng 1.45 m, chiều dài 23.1 m. Tổng diện tích yêu cầu mở lối đi là 33.5 m². Vị trí lối đi nằm tiếp giáp với phần ranh đất của căn nhà 131/2/5 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do bị đơn không có nhu cầu sử dụng lối đi này chung với nguyên đơn nên nguyên đơn đồng ý đền bù toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà B theo đơn giá do hội đồng định giá đưa ra với số tiền là 770.500.000 đồng (33.5 m² x 23.000.000 đồng/m² = 770.500.000 đồng); đồng ý cho bị đơn được tạm thời sử dụng lối đi này trong thời hạn 07 năm tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn 07 năm, nếu ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B vẫn còn sử dụng lối đi này thì quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến lối đi sẽ được thỏa thuận lại theo quy định của pháp luật.

* Tại bản tự khai; biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải, bị đơn ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B thống nhất trình bày:

Bị đơn xác nhận bị đơn đã rào lại lối đi thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà số 131/2/1/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh và lối đi duy nhất để vào căn nhà trên của ông H, bà L phải đi tạm trên phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T, bà B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 120979, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 04705 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/8/2006 như nguyên đơn trình bày.

Ông T, bà B thống nhất đồng ý cho nguyên đơn được mở lối đi trên phần đất này với diện tích: Chiều rộng 2 m, chiều dài 23.1 m. Yêu cầu nguyên đơn phải hoàn trả số tiền trị giá là 35.000.000 đồng/m².

Để đảm bảo không ảnh hưởng đến việc sử dụng căn nhà trên phần đất yêu cầu mở lối đi, bị đơn đề nghị để lại phần xây dựng có chiều rộng 0.55m cho bị đơn tiếp tục được sử dụng trong thời hạn là 07 năm.

Tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất đối với nguyên đơn về vị trí, giới hạn chiều rộng và chiều dài của lối đi được mở để sử dụng cho căn nhà số 131/2/1/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Do không có nhu cầu sử dụng chung lối đi trên với nguyên đơn nên đề nghị ông H, bà L phải đền bù toàn bộ phần giá trị đất theo đơn giá là 35.000.000 đồng/m². Số tiền nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn là 1.172.500.000 đồng ($33.5\text{m}^2 \times 35.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.172.500.000 \text{ đồng}$).

Bị đơn đồng ý với ý kiến của nguyên đơn về việc bị đơn được tiếp sử dụng lối đi này trong thời hạn 07 năm tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Hết thời hạn 07 năm, nếu vẫn còn sử dụng lối đi này thì ông T, bà B sẽ phải thoả thuận với nguyên đơn để được sử dụng lối đi.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng:

Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được xem xét tại phiên tòa cùng lời khai của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề. Do đối tượng tranh chấp là bất động sản và vị trí đất tranh chấp tọa lạc quận Thủ Đức, Thành Phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 9 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Tại phiên tòa, nguyên đơn có thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là yêu cầu được mở lối đi tại vị trí hai bên đã thoả thuận nhưng phần diện tích yêu cầu mở có chiều rộng là 1.45 m, giảm 0.55 m so với phần diện tích yêu cầu trước đây. Nội dung thay đổi yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn không vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân quận Thủ Đức lập ngày 10/5/2017, căn cứ vào Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 20730/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi

trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/12/2017 thì căn nhà số 131/2/1/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L đều bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề. Các vị trí có thể mở lối đi cho căn nhà của ông H, bà L đều nằm trên phần đất thuộc quyền sử dụng đất của ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 317257, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 02139 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/5/2005 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 120979, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 04705 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/8/2006.

Bị đơn không đồng ý cho nguyên đơn được mở lối đi trên phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 317257, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H 02139 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/5/2005 mà chỉ đồng ý cho nguyên đơn được mở lối đi trên phần đất của căn nhà số 131/3/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 120979, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 04705 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/8/2006.

Vị trí lối đi cần mở để sử dụng cho căn nhà số 131/2/1/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh được các bên thống nhất xác định tại lối đi xi măng, tức vị trí số (5) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số 20730/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/12/2017.

Việc các bên thống nhất được vị trí mở lối đi là tự nguyện, không trái luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận trên.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc cho mở lối đi có chiều rộng 1.45 m, chiều dài 23.1 m, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “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 ít nhất cho bất động sản có mở lối đi...”

Đặc điểm lối đi mà nguyên đơn yêu cầu mở tính từ ranh đất của căn nhà cần mở lối đi ra đường công cộng có chiều dài là 23.1 m, chiều rộng 1.45 m. Phần đất trống này đang được ông T, bà B sử dụng làm lối đi cho 06 căn phòng trọ. Bị đơn không có nhu cầu sử dụng chung lối đi này với nguyên đơn vì phần ranh đất của bị đơn nằm tiếp giáp với lối đi công cộng. Việc bị đơn yêu cầu được tiếp tục sử dụng lối đi trong thời hạn 07 năm chỉ là tạm thời trong thời gian đang sử dụng 06 căn phòng trọ. Như vậy, lối đi được mở trên phần đất mà các bên thỏa thuận về lâu dài chỉ phục vụ cho việc đi lại của riêng hộ gia đình ông H, bà L. Điều đó đồng nghĩa với việc nguyên đơn phải đền bù toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích mở lối đi. Nếu chiều rộng của lối đi mở

nhiều hơn 1.45 m thì sẽ ảnh hưởng đến kết cấu xây dựng đối với căn nhà của bị đơn và số tiền đền bù cho bị đơn cũng nhiều hơn. Để giảm thiệt hại ít nhất cho các bên liên quan để việc mở lối đi này, Hội đồng xét xử thấy việc mở lối đi với chiều rộng 1.45 m như các bên thỏa thuận là hoàn toàn hợp lý.

Về số tiền đền bù giá trị quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn không có sự thống nhất. Nguyên đơn đồng ý đền bù toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho ông T, bà B theo đơn giá mà hội đồng định giá đưa ra là 23.000.000 đồng/m² và số tiền đền bù là 770.500.000 đồng ($33.5\text{m}^2 \times 23.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 770.500.000 \text{ đồng}$). Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải đền bù theo đơn giá 35.000.000 đồng/m², số tiền yêu cầu đền bù là 1.172.500.000 đồng ($33.5\text{m}^2 \times 35.000.000 \text{ đồng/m}^2 = 1.172.500.000 \text{ đồng}$).

Do các bên đương sự không thỏa thuận được về giá trị tài sản tranh chấp nên Tòa án đã tiến hành thủ tục định giá theo quy định của pháp luật và đơn giá mà Hội đồng định giá đưa ra đối với vị trí đất tranh chấp là 23.000.000 đồng/m². Bị đơn không đồng ý với kết quả định giá nhưng không đưa ra được chứng cứ hợp lệ chứng minh kết quả định giá không chính xác và cũng không có yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp nên Hội đồng xét xử vẫn sử dụng kết quả định giá làm cơ sở tính số tiền đền bù cho bị đơn. Theo đó, ông H, bà L phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T, bà B số tiền 770.500.000 đồng.

Việc buộc phải mở lối đi trên phần đất thuộc quyền sử dụng là điều ông T, bà B không mong muốn. Tuy nhiên, bằng việc đền bù cho bị đơn toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất, bằng việc đồng ý cho bị đơn được tiếp tục sử dụng lối đi trong thời hạn 07 năm tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền đã chia sẻ phần nào những thiệt hại của bị đơn liên quan đến việc mở lối đi này. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các bên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

-Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

Do yêu cầu của nguyên đơn về việc mở lối đi chung được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch là 300.000 đồng và các chi phí tố tụng khác gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng, chi phí định giá 2.000.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải thanh toán cho bị đơn.

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 104, Điều 158, Điều 165; Điều 186, Khoản 1 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 254, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L.

- Mở lối đi có diện tích 33.5m², trong đó: Chiều rộng 1.45 m, chiều dài 23.1 m tại vị trí lối đi xi măng của căn nhà số 131/3/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG 120979, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: H 04705 do Ủy ban nhân dân quận Thủ Đức cấp ngày 21/8/2006 (tức vị trí số (5) theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh số 20730/ĐĐBĐ-CNTĐ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 29/12/2017) để ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L sử dụng làm lối đi cho căn nhà 131/2/1/2 đường A, khu phố B, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L về việc đền bù cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B số tiền 770.500.000 (Bảy trăm bảy mươi triệu năm trăm ngàn) đồng.

Trường hợp ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự về việc để cho ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B được sử dụng chung lối đi trên trong thời hạn 07 (bảy) năm, tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Hết thời gian thỏa thuận, nếu ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B vẫn còn sử dụng lối đi này thì quyền và nghĩa vụ của các bên liên quan đến lối đi sẽ được thỏa thuận theo quy định của pháp luật.

- Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để yêu cầu cấp lại hoặc điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác:

- Ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng.

- Ông Phạm Đức T và bà Nguyễn Thị Thu B phải hoàn trả cho ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L 2.000.000 (Hai triệu) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và 2.000.000 (Hai triệu) đồng chi phí định giá tài sản.

- Ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L phải chịu 34.820.000 (Ba mươi bốn triệu tám trăm hai mươi ngàn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 (Hai triệu năm trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0014971 ngày 09/3/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L phải đóng thêm 32.320.000 (Ba mươi hai triệu ba trăm hai mươi ngàn) đồng tiền án phí sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Ông Phạm Đức T, bà Nguyễn Thị Thu B, ông Đào Công H và bà Nguyễn Thị Hải L được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện KSND quận Thủ Đức, Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Thủ Đức, Tp.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Lê Thị Minh

