

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TIÊN DU
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 13/2021/DS-ST
Ngày: 26/8/2021
V/v: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất
(ngõ đi chung)*”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TIÊN DU, TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ngô Xuân Hà.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Quang Lưu.

Bà Lê Thị Xuân.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Quế - Thư ký TAND huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thu Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 26/8/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 23/2020/TL-DSTC ngày 01/12/2020 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất (ngõ đi chung)*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2021/QĐXX-DS Ngày 01/6/2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn T N, sinh năm 1975 (có mặt).

Bị đơn: Chị Phạm T T, sinh năm 1982.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn T Đ, sinh năm 1939.

2. Cháu Nguyễn T H, sinh năm 2002.

3. Cháu Nguyễn N A, sinh năm 2004.

(Chị Phạm T T, bà Nguyễn T Đ, cháu Nguyễn T H, cháu Nguyễn N A đều vắng mặt không có lý do).

Cùng trú tại: Thôn Đ, xã H S, huyện T D, tỉnh Bắc Ninh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn V Q, sinh năm 1972 - Văn phòng Luật sư G B, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (có mặt).

Địa chỉ: 23/84 Trần Q D, quận Đ Đ, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa hôm nay, chị Nguyễn T N; Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị N trình bày:

Anh Nguyễn H T (chồng của chị Phạm T T) là chủ sử dụng thửa đất số 273, tờ bản đồ số 10 diện tích 285m² tại thôn Đ, xã H S, huyện Tiên Du. Ngày 27/6/2012, anh T có làm đơn xin tách thửa số 273 thành 02 thửa gồm có thửa số 326, diện tích 160m² và thửa số 325 diện tích 100m² cùng tờ bản đồ số 10. Ngày 27/7/2012, vợ chồng anh T và chị T ủy quyền cho mẹ đẻ là bà Nguyễn T Đ lập hợp đồng chuyển nhượng thửa số 325 với diện tích 100m² cho vợ chồng anh Chu A Q, chị Lương T T tại Văn phòng Công chứng H V. Tại thời điểm chuyển nhượng, các bên đã thỏa thuận “*Diện tích làm ngõ đi chung là 25,0m² (Hai mươi lăm phẩy không mét vuông)*”. Ngày 15/11/2018, vợ chồng anh Q và chị T chuyển nhượng thửa đất số 325 cho anh Nguyễn C S tại Văn phòng Công chứng H V. Ngày 02/5/2019, cũng tại Văn phòng Công chứng H V, anh S lập hợp đồng tặng cho chị N thửa số 325 (theo bản đồ địa chính năm 2012 thể hiện số thửa mới là 759). Vị trí thửa đất: Phía Bắc giáp thửa đất của chị Xuyến; Phía Nam giáp ngõ đi; Phía Đông giáp thửa đất của ông Nguyễn Hữu Tú; Phía Tây giáp thửa đất số 326 (thửa đất của anh T, chị T).

Theo chị N, ngõ đi có diện tích 25m² này đã được hình thành và sử dụng kể từ thời điểm vợ chồng anh T, chị T chuyển nhượng cho anh Q, chị T. Sau khi anh S tặng cho chị thửa đất trên, chị cũng đã sử dụng ngõ đi này vào thửa đất của chị trong một thời gian dài. Vị trí phần ngõ đi: Phía Bắc giáp thửa đất số 325 nay là thửa số 759 (chị N), Thửa số 326 nay là thửa 512 (anh T, chị T); Phía Nam giáp thửa đất của ông Nguyễn T L; Phía Đông giáp thửa đất số 330 nay là thửa 760 (chị N nhận chuyển nhượng lại từ ông Tú); Phía Tây giáp đường bê tông của Thôn Đ, xã H S, huyện T D, tỉnh Bắc Ninh.

Đầu năm 2020, chị T cải tạo lại phần sân gạch, cổng ngõ và sáp nhập phần ngõ đi này vào thửa đất số 326 mà gia đình chị đang sử dụng, không cho chị tiếp tục sử dụng phần ngõ đi này nữa. Chị N khẳng định phần ngõ đi này là lối đi duy nhất đi vào thửa đất của chị. Vì thửa đất của chị bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề. Nay chị T bịt lối đi, khóa cổng không cho chị sử dụng ngõ đi trên gây cản trở đến việc đi lại vào thửa đất của chị. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 25/3/2021, phần ngõ đi này có diện tích là 28,86m². Do vậy, chị đề nghị Tòa án buộc chị T phải:

Trả lại phần ngõ đi chung có diện tích 28,86m².

Tháo dỡ tài sản trên đất để trả lại mặt bằng gồm 01 trụ cổng tiếp giáp với nhà ông Luật, hai cánh cổng sắt và di dời 01 cây xoài tọa lạc trên lối đi này.

Căn cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của chị: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/7/2012; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 15/11/2018; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/5/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn là chị Phạm T T trình bày:

Chị nhất trí một phần lời trình bày của nguyên đơn về nguồn gốc thửa đất và quá trình chuyển nhượng thửa đất số 325. Thời điểm anh T chồng chị còn sống do nợ cờ bạc mới dẫn đến việc vợ chồng chị phải chuyển nhượng thửa đất số 325 để trả nợ. Thời điểm vợ chồng chị chuyển nhượng cho vợ chồng anh Q, chị T có nói miệng cho vợ chồng anh Q, chị T đi nhờ thửa đất của gia đình chị. Mục đích chuyển nhượng thửa đất trên chỉ là tạm thời. Vì gia đình chị đều có kế hoạch mua lại thửa đất trên. Tuy nhiên, vợ chồng chị chưa kịp mua lại thửa đất trên thì chị nghe thông tin chị N là người cùng làng của chị muốn mua thửa đất số 325. Do đó, chị đã đến nhà chị N tìm gặp và nói chuyện để chị N từ bỏ việc mua lại thửa đất trên nhưng chị N không nghe. Nay chị N là chủ sử dụng hiện tại của thửa đất số 325 (nay là thửa số 759), yêu cầu chị và gia đình trả lại ngõ đi chung và tháo dỡ tài sản trên đất, chị không đồng ý.

Phần trình bày của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến vụ án tại biên bản ghi lời khai và các tài liệu khác:

Bà Nguyễn T Đ: Bà là mẹ đẻ của anh T, anh T do nợ nần dẫn đến việc phải bán đất để trả nợ. Năm 2012, bà nhận sự ủy quyền của vợ chồng anh T, chị T có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Q, chị T thửa số 325 với diện tích 100m² tại Văn phòng Công chứng H V. Tại thời điểm chuyển nhượng, hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng 100m² đất, không thỏa thuận ngõ đi nhưng thực tế có thỏa thuận miệng cho vợ chồng anh Q, chị T đi nhờ qua thửa đất của anh T, chị T. Nay anh Q, chị T chuyển nhượng lại cho chị N thửa đất trên, gia đình bà không đồng ý cho chị N đi qua thửa đất nhà chị T nữa. Trên phần đất chị N khởi kiện có 01 cây xoài do bà trồng. Bà không có ý kiến gì về việc này mà để cho chị T toàn quyền quyết định.

Cháu Nguyễn T H, cháu Nguyễn N A: Tòa án đã nhiều lần triệu tập và xuống gia đình làm việc với các cháu nhưng đều không gặp, gia đình không hợp tác do vậy Tòa án đã lập biên bản theo quy định của pháp luật.

Anh Chu A Q trình bày: Năm 2012, vợ chồng anh (thời điểm này tôi và chị T vẫn là vợ chồng) có nhận chuyển nhượng thửa đất số 325, diện tích 100m² của vợ chồng anh T, chị T (anh T, chị T ủy quyền cho bà Đang) tại thôn Đ, xã H S, huyện Tiên Du. Thời điểm chuyển nhượng, anh T và chị T có thỏa thuận cắt 25m² đất làm lối đi vào thửa đất. Theo anh được biết đây là lối đi duy nhất vào thửa đất. Sau đó, do không có nhu cầu sử dụng thửa đất, nên anh và chị T có chuyển nhượng cho anh S thửa đất trên vào năm 2018. Sau đó, anh S chuyển nhượng cho ai, thì anh không rõ. Nay chị Nguyễn T N là chủ sử dụng hiện tại đối với thửa đất trên và khởi kiện yêu cầu chị T trả lại diện tích ngõ đi 25m², anh đề nghị giải quyết theo pháp luật. Bản thân anh không có yêu cầu gì và không liên quan đến vụ án, anh xin từ chối tham gia tố tụng.

Chị Lương T T trình bày: Nhất trí với lời trình bày của anh Q. Chị T cho rằng mọi giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng đều do anh Q trực tiếp đứng ra. Nay chị và anh Q đã ly hôn, chị không có yêu cầu gì về tài sản chung và xác định không liên quan gì đến vụ án, từ chối tham gia tố tụng.

Anh Nguyễn C S trình bày: Anh là em trai của chị N. Ngày 15/11/2018, anh có nhận chuyển nhượng thửa đất số 325 từ vợ chồng anh Q, chị T. Ngày 02/5/2019, anh làm thủ tục tặng cho chị N thửa đất trên tại Văn phòng Công chứng H V. Thủ tục chuyển nhượng QSD đất và tặng cho thửa đất trên đều đảm bảo quy định pháp luật. Nay anh không có yêu cầu gì và xác định không liên quan gì đến vụ án, từ chối tham gia tố tụng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Vương H K- Trưởng Văn phòng Công chứng H V cho biết:

- Ngày 25/5/2012, tại Văn phòng công chứng H V đã lập hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1978 và chị Phạm T T, sinh năm 1982 (bên A) và bên được ủy quyền là bà Nguyễn T Đ (bên B). Tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện bên A ủy quyền cho bên B “*..được đến cơ quan có thẩm quyền ký các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất nêu trên, được toàn quyền ký các giấy tờ thế chấp, chuyển nhượng, tặng cho..thửa đất nói trên cho người khác*”. Thửa đất được đề cập đến trong hợp đồng là thửa số 273, tờ bản đồ số 10, diện tích 285m² tại thôn Đ, xã H S, huyện Tiên Du.

- Đến ngày 27/7/2012, tại Văn phòng công chứng H V đã lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng là anh Nguyễn Hữu T, chị Phạm T T (đã ủy quyền cho bà Nguyễn T Đ) và bên nhận chuyển nhượng là anh Chu A Q, chị Lương Thị T T. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 325, diện tích 100m². Văn phòng công chứng H V đã tiến hành việc công chứng hợp đồng tuân thủ đúng các quy định của pháp luật.

Tại thời điểm xác lập hợp đồng, bên chuyển nhượng xuất trình đầy đủ tài liệu chứng minh quyền chuyển nhượng QSD đất, các bên giao kết hợp đồng đều tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật; mục đích, nội dung hợp đồng của các bên không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Sau khi lập hợp đồng các bên giao dịch đã đồng ý toàn bộ nội dung đã ghi trong hợp đồng và ký trước sự có mặt của ông Khôi. Do vậy, ông Khôi khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được lập tại Văn phòng công chứng H V là đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng có thể hiện “*..thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 325 (được tách ra từ thửa đất gốc số 273 diện tích 285m²) tờ bản đồ số 10, diện tích 100,0m².. diện tích ngõ đi chung là 25,0m²*”. Như vậy, tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, các bên đã thỏa thuận trích một phần diện tích ra để làm ngõ đi chung.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Q và bà T đã được cấp Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 325 vào ngày 20/8/2012. Ngày 15/11/2018, tại Văn phòng Công chứng H V tỉnh Bắc Ninh, vợ chồng ông Chu A Q và bà Lương T T T chuyển nhượng cho ông Nguyễn C S thửa đất số 325, tờ bản đồ số 10 diện tích 100m^2 tại thôn Đông, xã Hoàn Sơn. Ông S đã được đứng tên QSD đối với thửa đất này. Ngày 02/5/2019, tại Văn phòng Công chứng H V tỉnh Bắc Ninh, ông Nguyễn C S đã lập hợp đồng tặng cho QSD đất đối với thửa số 325 cho bà Nguyễn T N. Bà N đã được đứng tên QSD đối với thửa đất này.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết:

- + Xác nhận diện tích 25m^2 đất, thực tế nay là 28.86m^2 được xác định theo trích lục bản đồ 2012 của xã Hoàn Sơn, huyện Tiên Du tại các điểm A1, A2, A3, B1, B2, A4, A5, A6, A7 là diện tích ngõ đi chung của các thửa đất 512, 759 và 760 theo trích đo năm 2012.

- + Buộc chị Phạm T T tháo dỡ 01 trụ cổng tiếp giáp nhà ông Luật, tháo dỡ 02 cánh cửa sắt để đảm bảo việc sử dụng ngõ đi chung. Chị T phải di dời cây xoài đang cản trở cho việc sử dụng ngõ đi chung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tiên Du đã phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Căn cứ Điều 35, 39, 97, 98, 100, 101, 104, 203, 220 BLTTDS; căn cứ Điều 170, 171 Luật đất đai năm 2013; căn cứ Điều 174, 175, 176, 245, 246, 248, 254 BLDS năm 2015, khoản 1 Điều 688 BLDS năm 2015, nghị quyết 326 của UBTV Quốc hội:

- + Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn T N: Xác định phần lối đi chung giữa thửa đất số 325 (nay là thửa số 759) của chị N và thửa đất số 326 (nay là thửa số 512) của chị T có diện tích $28,86\text{m}^2$. Buộc chị T phải tháo dỡ 02 cánh cổng, 01 trụ cổng và di dời 01 cây xoài trên phần lối đi chung này để trả lại phần đất làm lối đi chung cho hai thửa đất nêu trên.

- + Chị T phải chịu án phí DSST theo quy định pháp luật.

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;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn là chị Nguyễn T N yêu cầu khởi kiện buộc chị Phạm T T trả lại ngõ đi chung có diện tích 25m^2 có địa chỉ tại Thôn Đ, xã H S, huyện T D, tỉnh Bắc Ninh. Do vậy xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ngõ đi chung)”. Căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung tranh chấp liên quan đến việc mở

lỗi đi qua bất động sản liền kề được quy định tại Điều 254 Bộ luật dân sự 2015. Đối tượng khởi kiện là diện tích ngõ đi và bị đơn đều ở thôn Đ, xã H S, huyện Tiên Du. Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

- Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Bị đơn là chị Phạm T T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn T Đ và các cháu Nguyễn T H, Nguyễn N A đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại các buổi tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Do vậy, Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và lập biên bản không tiến hành hòa giải vụ án được.

Ngày 01/6/2021, Tòa án nhân dân huyện Tiên Du ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử ấn định phiên tòa được mở vào hồi 07 giờ ngày 29 tháng 6 năm 2021. Do bị đơn, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ nhất nên HĐXX quyết định hoãn phiên tòa. Phiên tòa được mở lại vào ngày 28/7/2021. Đến ngày 27/7/2021, nguyên đơn có đơn xin hoãn phiên tòa. HĐXX ấn định mở lại phiên tòa vào ngày 26/8/2021. Tại phiên tòa ngày hôm nay, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được triệu tập họp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 227, Điều 228 BLTTDS, HĐXX xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[2] về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ vào lời khai của các đương sự và ý kiến của ông Vương H K- Trưởng Văn phòng Công chứng H V thì hiện tại chị Nguyễn T N hiện là chủ sử dụng của thửa đất số 325, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², nay là thửa đất số 759, tờ bản đồ số 32, diện tích 105m². Tại thời điểm chị được tặng cho thửa đất này thì để đi vào thửa đất của chị có một ngõ đi chung của các hộ dân liền kề nhưng chị T lại bịt lối đi và không cho chị sử dụng ngõ đi chung này. Theo những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngõ đi chung này có nguồn gốc và được hình thành kể từ thời điểm vợ chồng anh T, chị T chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 325 cho người nhận chuyển nhượng đầu tiên là anh Chu A Q và chị Lương T T T vào năm 2012. Vợ chồng anh Q, chị T đã sử dụng ngõ đi này để vào thửa đất bên trong.

Qua xem xét hiện trạng thửa đất số 325, tờ bản đồ số 10, diện tích 100m², nay là thửa đất số 759, tờ bản đồ số 32, diện tích 105m² thì thấy: Thửa đất của chị N hiện tại bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề gồm thửa số 512, tờ bản đồ số 32, diện tích 147.3m² của chị T đang quản lý sử dụng; thửa số 756 có diện tích 343.1m² của anh Nguyễn Hữu Tú; thửa số 755 có diện tích 98.5m² của chị Nguyễn Thị Xuyên; thửa số 760 có diện tích 174.9m² của chị Nguyễn T N. Hiện tại thửa đất này không có lối đi ra đường công cộng.

Lối đi theo yêu cầu khởi kiện của chị N được hình thành kể từ ngày anh T, chị T chuyển nhượng cho vợ chồng anh Q, chị T vào năm 2012. Vì theo hợp đồng chuyển nhượng được lập tại Văn phòng công chứng H V, anh T và chị T ủy quyền cho bà Đặng thỏa thuận trích phần ngõ đi có diện tích $25m^2$ (được tách ra từ thửa số 326) làm ngõ đi chung. Hiện lối đi này là duy nhất của các thửa đất giáp ranh liền kề, trong đó có thửa đất của chị Phạm T T và chị Nguyễn T N.

Bên cạnh đó, quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã xác minh tại địa phương và được biết: Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Nguyễn Hữu T, chị Phạm T T với vợ chồng anh Chu A Q và chị Lương T T thì các bên đã tự nguyện đồng ý trích ra $25m^2$ làm ngõ đi chung cho các gia đình có đất liền kề. Và diện tích $25m^2$ đã được tách ra riêng và hiện không nằm trong diện tích thửa đất 326, diện tích $160m^2$ (nay là thửa số 512 diện tích $147.3m^2$) mà gia đình chị Phạm T T đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như tại thời điểm hiện nay.

Phần diện tích ngõ đi $25m^2$ này theo biên bản xem xét thẩm định hiện trạng được thể hiện và giới hạn bởi các điểm từ A1 đến A8 có kích thước kèm theo bản án. Cũng theo kết quả xem xét thẩm định hiện trạng tài sản thể hiện có phần diện tích $3.86m^2$ được giới hạn bởi các điểm từ A3, B1, B2, A4 nối liền với phần diện tích $25m^2$ mà anh T, chị T và anh Q, chị T đã thỏa thuận làm ngõ đi chung. Quá trình giải quyết vụ án chị N đề nghị Tòa án giải quyết công nhận phần diện tích $3.86m^2$ cùng với diện tích $25m^2$, tổng cộng là $28,86m^2$ là ngõ đi chung của các chủ sử dụng có đất liền kề. Qua xác minh tại địa phương thì thực tế hiện nay diện tích $3.86m^2$ này không nằm trong phần diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các gia đình có quyền sử dụng đất liền kề gồm: Chị Phạm T T; chị Nguyễn T N; ông Nguyễn Tiến Luật và anh Nguyễn Hữu Tú. Do vậy để đảm bảo việc đi lại vào thửa đất bên trong của chị N thì cần công nhận diện tích $3.86m^2$ được giới hạn bởi các điểm A3, B1, B2, A4 này làm ngõ đi chung là phù hợp.

Từ những phân tích trên, HĐXX xét thấy có đủ căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị N: Xác nhận lối đi chung của các chủ sử dụng đất giáp ranh liền kề gồm chị Phạm T T, chị Nguyễn T N có tổng diện tích là $28.86m^2$ được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, B1, B2, A4, A5, A6, A7, A8. Theo kết quả thẩm định giá, diện tích lối đi $28.86m^2$ này có tổng trị giá là 219.653.460đ (Hai trăm mười chín triệu, sáu trăm năm ba nghìn, bốn trăm sáu mươi đồng).

Qua xem xét hiện trạng tài sản thì hiện tại tài sản tọa lạc trên phần diện tích ngõ đi chung $28.86m^2$ gồm có các tài sản sau: Nền lát gạch Hạ Long; 01 trụ cổng đã xuống cấp tiếp giáp nhà ông Nguyễn Tiến Luật; 02 cánh cổng bằng sắt đã han gỉ; 01 cây xoài. Đối với các tài sản này, HĐXX xét thấy cần buộc chị T phải có trách nhiệm tháo dỡ các tài sản này để trả lại lối đi chung là đúng theo quy định của pháp luật.

Đối với nền lát gạch Hạ Long do không ảnh hưởng đến lối đi chung nên không phải tháo dỡ là phù hợp. Riêng đối với cây xoài có đường kính 40cm có giá là 1.200.000 đồng là do bà Đang trồng từ trước thời điểm chị T, anh T chuyển nhượng đất cho anh Q, chị T. Bà Đang để cho chị T toàn quyền quyết định về nội dung này, hiện tại chị T đang quản lý, sử dụng và sinh sống trên thửa đất đang có tranh chấp. Bên cạnh đó tại phiên tòa hôm nay chị N đồng ý trả cho chị T giá trị của cây Xoài này là 1.200.000đ nên cần chấp nhận.

[3] Án phí và chi phí tố tụng:

Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên chị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng chị N phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch theo quy định của pháp luật. Chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết số tiền 20.000.000 đồng, chị N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Khoản 1 Điều 158, Khoản 1 Điều 166; Điều 147; Điều 271, Điều 273 - Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 170, Điều 171, Điều 203 Luật đất đai 2013.

Các Điều 174, 175, 176, 245, 246, 248, 254, 688 Bộ luật dân sự năm 2015.

Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn T N.

Xác định phần lối đi chung giữa thửa đất số 326 (nay là thửa đất số 512) của chị Phạm T T và thửa đất số 325 (nay là thửa đất số 759) của chị Nguyễn T N có diện tích 28,86m² được giới hạn bởi các điểm A1, A2, A3, B1, B2, A4, A5, A6, A7, A8 (có sơ đồ kèm theo) có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp thửa đất của chị Phạm T T và chị Nguyễn T N.
- + Phía Nam giáp thửa đất của ông Nguyễn T L.
- + Phía Đông giáp thửa đất của chị Nguyễn T N nhận chuyển nhượng lại từ ông Nguyễn H T.
- + Phía Tây giáp đường bê tông của thôn.
- Buộc chị Phạm T T phải: Tháo dỡ 01 trụ cổng tiếp giáp liền kề với nhà ông Nguyễn Tiến Luật, tháo dỡ 02 cánh cổng bằng sắt và di dời 01 cây xoài trên lối đi chung.
- Chị Nguyễn T N tự nguyện trả cho chị Phạm T T số tiền 1.200.000đ (giá trị 01 cây xoài tọa lạc trên phần lối đi chung).

Án phí:

+ Chị Phạm T T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 10.982.000đ (Mười triệu, chín trăm tám hai nghìn đồng).

+ Chị Nguyễn T N phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Xác nhận chị N đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 315.000đ (Ba trăm mười lăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0000411 ngày 01/12/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Sau khi khấu trừ, hoàn trả chị N số tiền 15.000đ (Mười năm nghìn đồng).

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản hết số tiền 20.000.000đ. Chị N tự nguyện chịu chi phí này (Xác nhận chị N đã nộp đủ số tiền này).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Điều 6,7 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.

Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận tổng đạt án vắng mặt hoặc bản án được niêm yết hợp lệ./..

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bắc Ninh;
- VKSND huyện, tỉnh;
- Chi cục THADS huyện;
- UBND xã Hoàn Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Ngô Xuân Hà

