TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1767/2019/DS-ST
Ngày: 26/11/2019
V/v "Tranh chấp quyền sử dụng đất và đường đi chung"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Nở

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc Vi

-***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trịnh Tiến Thịnh - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16/10/2019 và ngày 26/11/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 191/DSST ngày 20/3/2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và đường đi chung" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 4337/2019/QĐST-DS ngày 23/9/2019; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 9613/2019/QDST-DS ngày 16/10/2019 và Thông báo số 9721/TB-TA ngày 11/11/2019 về việc thời gian, địa điểm tiếp tục phiên tòa, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Đặng Lê Phương M; Sinh năm 1980.

Địa chỉ: 1651/49A Đường L, ấp C, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Duy C, sinh năm 1982.

Địa chỉ: 320 Chung cư 116 L, Phường O, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền lập ngày 06/5/2019 tại Phòng Công chứng P, TP. Hồ Chí Minh)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Lê Thảo N; Sinh năm 1995.

Địa chỉ: No, R, SYDNEY, N, Australia.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đại H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 14/20/5 Đường số K, Khu phố A, phường C, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền lập ngày 06/5/2019, tại Phòng Công chứng P, TP. Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản khai, biên bản hòa giải, nguyên đơn là bà Đặng Lê Phương M và ông Nguyễn Duy C làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tháng 6/2018, tôi (Đặng Lê Phương M) có góp tiền để nhận chuyển nhượng chung với bà Nguyễn Lê Thảo N một phần đất có diện tích 678 m^2 (trong đó có 610 m^2 đất thổ cư và 68 m^2 đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất số 589 tờ bản đồ số 33 Ấp 3, xã Đ, huyện B. Bà Nguyễn Lê Thảo N đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 563244 ngày 18/6/2018.

Phần đất trên được tôi và bà Nguyễn Lê Thảo N chia làm 02 phần gồm: Phần đất 03 căn nhà cấp 4 không được công nhận nhưng được phép tồn tại có diện tích 160,5 m^2 do tôi là người trực tiếp sử dụng phần đất có vị trí từ ngoài đường nhìn vào là bên tay phải; Phần của Nguyễn Lê Thảo N trực tiếp sử dụng và sở hữu 07 căn nhà cấp 4 nằm trên phần diện tích còn lại. (Theo Bản đồ hiện trạng vị trí ngày A do Trung tâm A Thành phố Hồ Chí Minh lập).

Vào ngày 08/10/2018, tôi và bà Nguyễn Lê Thảo N cùng lập Bản thỏa thuận với nội dung như sau: Bà Nguyên đồng ý chừa lối đi chung có diện tích ngang 03 m và dài khoảng 44 m (Có nở hậu về bề ngang được thể hiện bằng số thứ tự 16 và 25 theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh ngày A của Trung tâm A, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh) để tôi và bà Nguyên cùng sử dụng với điều kiện tôi phải trả cho bà Nguyên số tiền là 3.000.000 (ba triệu) đồng/ m^2 đất để làm đường đi chung. Do hoàn cảnh khó khăn nên tôi chưa thanh toán được. Hiện nay, do bà Nguyễn Lê Thảo N không thực hiện đúng cam kết, chỉ chừa phần lối đi có chiều ngang là 01 m và chiều dài là 44 m và còn có thực hiện xây tường rào trên lối đi chung.

Hiện nay, nguyên đơn xác định toàn bộ yêu cầu khởi kiện của mình bao gồm các yêu cầu sau:

- Bà Nguyễn Lê Thảo N phải có trách nhiệm chừa lối đi chung là 168,2m^2 đất. Tôi có trách nhiệm hoàn lại cho bà Nguyễn Lê Thảo N số tiền là: 168,2 m^2 /2 x 3.000.000 đồng = 252.300.000 đồng.

- Bà Nguyễn Lê Thảo N phải có trách nhiệm sang tên 160,5 m^2 đất. Nguyên đơn đã trả tiền xong 160 m^2, còn lại 0,5 m^2 bà Mai đồng ý trả lại cho bà Nguyên số tiền là 5.250.000 đồng, trên đất có 03 căn nhà cấp 4. Căn cứ biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2017 thì nguyên đơn không phải đóng bất kỳ tiền thuế chuyển nhượng nào.

Nguyên đơn xác định sẽ hoàn trả lại giá trị đối với phần đất đường đi là 3.000.000 đồng/ m^2. Tuy nhiên, trường hợp Tòa án căn cứ giá trị theo biên bản định giá ngày 28/6/2019 thì nguyên đơn vẫn đồng ý đóng tiền án phí, tạm ứng án phí theo biên bản trên.

Bị đơn bà Nguyễn Lê Thảo N có ông Lê Đại H là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Lê Thảo N và bà Đặng Lê Phương M cùng góp tiền để nhận chuyển nhượng chung một phần đất có diện tích 678 m^2 (trong đó có 610 m^2 đất thổ cư và 68 m^2 đất nông nghiệp) thuộc thửa đất số 5 tờ bản đồ số 33 Ấp 3, xã Đ, huyện B. Sau đó, bà Nguyễn Lê Thảo N đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM 563244 ngày 18/6/2018.

Phần đất trên được chia làm 02 phần: Phần đất có 03 căn nhà cấp 4 không được công nhận nhưng được phép tồn tại có diện tích 160,5 m^2 do bà Đặng Lê Phương M là người trực tiếp sử dụng phần đất có vị trí từ ngoài đường nhìn vào là bên tay phải; Phần của bà Thảo N được sử dụng 07 căn nhà cấp 4 nằm trên phần diện tích còn lại.

Vào ngày 08/10/2018, bà Nguyễn Lê Thảo N và bà Đặng Lê Phương M cùng lập Bản thỏa thuận với nội dung như sau: Bà Nguyễn Lê Thảo N đồng ý chừa lối đi chung có diện tích ngang 03 m và dài khoảng 44 m để bà Nguyên và bà Mai cùng sử dụng với điều kiện bà Mai phải trả cho Nguyên số tiền 3.000.000 (ba triệu) đồng/ m^2 đất để làm đường đi chung. Tổng diện tích đường đi là 178,1m^2.

Tuy nhiên, do bà Đặng Lê Phương M không thanh toán tiền đúng thời hạn mà cố tình kéo dài nên không thể thực hiện theo đúng thỏa thuận của các bên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Lê Phương M, bà Nguyễn Lê Thảo N có ý kiến như sau:

Đề nghị Tòa án xác định lối đi chung có bề ngang 03 m và dài 44 m theo Bản đồ hiện trạng vị trí lập ngày A của Trung tâm A Thành phố Hồ Chí Minh để hai bên cùng sử dụng có diện tích 178,1m^2 (số thứ tự 16 và 25) . Tuy nhiên, bà Đặng Lê Phương M sẽ trả cho bà Nguyễn Lê Thảo N số tiền để sử dụng đường đi chung theo đúng giá trị định giá thực tế tại thời điểm hiện nay. Đối với yêu cầu khác của nguyên đơn thì đề nghị xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Lê Đại H đại diện cho bà Nguyễn Lê Thảo N xin vắng mặt tại phiên tòa các cấp khi xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn là bà Đặng Lê Phương M có ông Nguyễn Duy C làm người đại diện theo ủy quyền xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung. Cụ thể:

+ Bà Nguyễn Lê Thảo N phải có trách nhiệm chừa lối đi chung là 168,2 m^2 đất. Bà Mai có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Lê Thảo N số tiền là: 168,2 m^2/2 x 3.000.000 đồng = 252.300.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Lê Thảo N phải có trách nhiệm sang tên 160,5 m^2 đất. Nguyên đơn đã trả tiền xong 160 m^2, còn lại 0,5 m^2 bà Mai đồng ý trả lại cho bà Nguyên số tiền là 5.250.000 đồng, trên đất có 03 căn nhà cấp 4. Căn cứ biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2017.

+ Phía nguyên đơn xác định chính xác diện tích đất làm lối đi chung giữa nguyên đơn và bị đơn là 168,2 m^2, diện tích và vị trí được xác định căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm A, thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày B, số hợp đồng: C/TTA-VPQ2 (1/2);

+ Phía nguyên đơn xác định phần diện tích nhà, đất của mình phân chia theo thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn về việc cùng mua chung nhà đất ngày 24/11/2017 được xác định diện tích là 160,5 m^2, vị trí cụ thể căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh do Trung tâm A thuộc Sở tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày B, số hợp đồng: C/TTA-VPQ2 (2/2). Phía nguyên

đơn đã trả tiền trị giá đất theo thỏa thuận cho bị đơn là 10.500.000 đồng/m^2 đối với diện tích là 160 m^2 số tiền là 1.680.000.000 đồng, nguyên đơn sẽ có nghĩa vụ trả tiếp cho bị đơn giá trị 0,5 m^2 đất còn lại với số tiền là 5.250.000 đồng;

+ Phía nguyên đơn chỉ đồng ý trả cho phía bị đơn tiền giá trị đất làm lối đi chung là 3.000.000 đồng/m^2 căn cứ thỏa thuận ngày 08/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn. Phía nguyên đơn chịu ½ giá trị đất số tiền là 168,2 m^2/2 x 3.000.000 đồng = 252.300.000 đồng.

+ Phía nguyên đơn đồng ý chịu mọi nghĩa vụ tài chính, thuế với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với bên nhận chuyển nhượng nhà đất khi phía bị đơn thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất phần diện tích nhà đất phía nguyên đơn được hưởng là 160,5 m^2. Nguyên đơn sẽ chịu trách nhiệm chấp hành các quy định của pháp luật, quy định của Nhà nước liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở đối với nhà đất có tranh chấp trong vụ án này.

+ Yêu cầu tòa án tuyên buộc các bên thi hành các nghĩa vụ của mình ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn là bà Nguyễn Lê Thảo N có ông Lê Đại H là đại diện theo ủy quyền xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án và đề nghị tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Lê Phương M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bà Đặng Lê Phương M có yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất và đường đi chung đối với bị đơn là bà Nguyễn Lê Thảo N, cư trú tại No, R, SYDNEY, N, Australia; thửa đất có tranh chấp thuộc thửa đất số 589 tờ bản đồ số 33 Ấp 3, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 563244, Số vào sổ cấp GCN: CH08005 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/12/2018. Tranh chấp về quyền sử dụng đất là đường đi chung đã được Ủy ban nhân dân cấp xã nơi có đất tranh chấp hòa giải không thành vào ngày 20/02/2019. Căn cứ Điều 202; 203 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 3 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn là bà Nguyễn Lê Thảo N có ông Lê Đại H là đại diện theo ủy quyền xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án và đề nghị tòa án giải quyết vụ án

theo quy định pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227; 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu tranh chấp đường đi chung:

Bà Đặng Lê Phương M có ông Nguyễn Duy C là người đại diện hợp pháp yêu cầu: Buộc bà Nguyễn Lê Thảo N phải xác định đường đi chung theo đúng cam kết của hai bên đã được thể hiện bằng biên bản thỏa thuận ngày 08/10/2018 và được thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng C/TTA-VPQ2 (1/2) lập ngày 28/8/2019 của Trung tâm A thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh, xác định khu đất đường đi chung có diện tích 168,2 m^2. Bà Mai yêu cầu xác định giá trị đường đi chung là 3.000.000 đồng/m^2, bà Mai và bà Nguyên mỗi người phải đóng góp ½. Bà Mai có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyên số tiền là (168,2m^2 x 3.000.000 đồng): 2 = 252.300.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Xét các bản tự khai của các bên đương sự; hai biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2017 và ngày 08/10/2018 giữa bà Mai và bà Nguyên cùng thỏa thuận: Giá trị đất làm đường đi chung được tính là 3.000.000 đồng/m^2; diện tích đường đi chung ban đầu được hai bên xác định là 178,1 m^2 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng 009819/TTA-VPQ2 lập ngày A). Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng C/TTA-VPQ2 (1/2) do Trung tâm A thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/8/2019 phục vụ giải quyết tranh chấp, xác định diện tích đường đi chung là 168,2 m^2. Do đó, căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 và thỏa thuận của hai bên đương sự có cơ sở xác định đường đi chung có diện tích là 168,2 m^2. Do đường đi chung này theo thỏa thuận là bà Nguyên có nghĩa vụ phải mở và dành lối đi cho bà Mai và dùng để cho cả hai dãy nhà cấp 4 của bà Mai và bà Nguyên sử dụng, vì vậy bà Mai có trách nhiệm phải trả cho bà Nguyên số tiền ½ giá trị khu đất trên.

Theo biên bản định giá ngày 28/6/2019, thể hiện đơn giá đất ở là 7.000.000 đồng/m^2 và đơn giá đất trồng cây lâu năm là 1.727.000 đồng/m^2. Tuy nhiên căn cứ 02 Biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2017 và ngày 08/10/2018, hai bên thống nhất giá đất đường đi là 3.000.000 đồng/m^2 và phía bị đơn không có ý kiến gì hoặc tranh chấp giá trị đất làm đường đi, xin vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn xác định giá trị đất làm đường đi và chi phí làm đường là 3.000.000 đồng/m^2 và buộc bà Nguyễn Lê Thảo N phải mở đường đi chung cho cả hai dãy nhà của bà Nguyên và bà Mai. Đường đi chung có diện tích 168,2 m^2 được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng C/TTA-VPQ2 (1/2) do Trung tâm A thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/8/2019. Do đường đi chung được mở dành cho bà Mai và bà Nguyên cùng sử dụng nên bà Mai phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyên ½ trị giá đất và chi phí làm đường đi chung là (168,2m^2 x 3.000.000 đồng): 2 = 252.300.000 (Hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng.

Bà Nguyễn Lê Thảo N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật phần diện tích đất, vị trí khu đất làm đường đi chung nêu trên theo quy định của pháp luật.

[3] Về yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất:

Bà Đặng Lê Phương M có yêu cầu: Buộc bà Nguyễn Lê Thảo N có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên hợp lệ cho bà Đặng Lê Phương M khu đất có diện tích 160,5 m^2 đất ở theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng C/TTA-VPQ2 (2/2) do Trung tâm A thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/8/2019.

Xét thấy, toàn bộ thửa đất đang tranh chấp đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM 563244, Số vào sổ cấp GCN: CH08005 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 26/12/2018 cho bà Nguyễn Lê Thảo N. Căn cứ 02 Biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2017 và ngày 08/10/2018, thể hiện: Bà Nguyễn Lê Thảo N đã nhận 1.680.000.000 (Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu) đồng của bà Đặng Lê Phương M và cam kết sẽ hoàn tất thủ tục sang tên cho bà Mai 160 m^2 đất ở với giá 10.500.000 đồng/m^2 ngay sau khi bà Nguyên hợp thức hóa ra sổ hồng toàn bộ diện tích đất mua chung. Tại biên bản hòa giải các bên đều xác nhận sự việc trên và diện tích đất sang nhượng theo bản vẽ hiện trạng là 160,5 m^2. Do đó, căn cứ các Điều 500, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015 có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Lê Thảo N có trách nhiệm lập hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục sang tên hợp lệ khu đất có diện tích 160,5m^2 đất ở theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng C/TTA-VPQ2 (2/2) do Trung tâm A thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/8/2019 cho bà Đặng Lê Phương M. Bà Đặng Lê Phương M có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Lê Thảo N giá trị 0,5m^2 đất có giá trị 0,5m^2 x 10.500.000 đồng = 5.250.000 đồng. Do các bên không có chứng cứ thỏa thuận về nghĩa vụ chịu chi phí, thuế liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất căn cứ theo các biên bản thỏa thuận ngày 24/11/2017 và 08/10/2018. Do đó các bên phải tự chịu các nghĩa vụ tài chính, thuế của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đối với nhà đất nêu trên theo quy định của pháp luật

Bà Nguyễn Lê Thảo N không có yêu cầu phản tố nên Tòa án không xem xét.

Kể từ ngày bà Nguyễn Lê Thảo N có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Đặng Lê Phương M không trả số tiền nêu trên cho bà Nguyễn Lê Thảo N, thì hàng tháng bà Đặng Lê Phương M còn phải trả cho bà Nguyễn Lê Thảo N tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Đối với chi phí đo vẽ, định giá do các bên đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm

- Về án phí tranh chấp đường đi chung:

Do bà Mai được sử dụng đường đi chung theo thỏa thuận với bà Nguyên trên phần đất do bà bà Nguyên có quyền sử dụng. Bà Mai phải trả tiền giá trị đất và chi phí làm đường đi cho bà Nguyên. Do đó bà Mai phải chịu án phí là 252.300.000 đồng x 5% = 12.615.000 đồng, được trừ vào số tiền bà Mai đã nộp tạm ứng án phí là 42.998.517 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số

AA/201/0024374 ngày 03/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bà Mai được trả lại số tiền 30.383.517 đồng theo Biên lai thu trên.

- Về án phí tranh chấp quyền sử dụng đất:

Do bà Mai và bà Nguyên chỉ tranh chấp về việc hoàn tất thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận giữa hai bên. Bà Nguyên phải có nghĩa vụ lập hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục sang tên hợp lệ phần diện tích đất của phía nguyên đơn là bà Mai được sử dụng theo thỏa thuận giữa hai bên. Bà Mai phải chịu án phí là 300.000 đồng đối với 0,5m^2 đất có trị giá 5.250.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà Mai đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0015044 ngày 18/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 9, Điều 26; khoản 3, Điều 35; điểm a, khoản 1, Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 245, 246, 254, 500, 502, 503 Bộ Luật dân sự năm 2015;

- Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1 Buộc bà Nguyễn Lê Thảo N phải có nghĩa vụ mở đường đi chung cho bà Đặng Lê Phương M và bà Nguyễn Lê Thảo N cùng sử dụng có diện tích là 168,2 m^2. Diện tích và vị trí đường đi chung được xác định theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng C/TTA-VPQ2 (1/2) lập ngày 28/8/2019 của Trung tâm A thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Đặng Lê Phương M có nghĩa vụ phải trả cho bà Nguyễn Lê Thảo N số tiền giá trị đất và chi phí làm đường đi chung là 252.300.000 đồng (Hai trăm năm mươi hai triệu ba trăm nghìn đồng).

Bà Nguyễn Lê Thảo N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để cập nhật phần diện tích đất, vị trí khu đất làm đường đi chung nêu trên theo quy định của pháp luật.

1.2. Buộc bà Nguyễn Lê Thảo N có trách nhiệm lập hợp đồng chuyển nhượng, hoàn tất thủ tục sang tên hợp lệ khu đất 160,5 m^2 đất ở theo Bản đồ hiện trạng vị trí – xác định ranh số hợp đồng C/TTA-VPQ2 (2/2) do Trung tâm A thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/8/2019 cho bà Đặng Lê Phương M. Bà Đặng Lê Phương M có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Lê Thảo N số tiền 5.250.000 đồng. Bà Đặng Lê Phương M và bà Nguyễn Lê Thảo N có trách nhiệm chấp hành các quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai và có nghĩa vụ tài chính, thuế của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đối với nhà đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Lê Thảo N có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Đặng Lê Phương M không trả số tiền nêu trên cho bà Nguyễn Lê Thảo N, thì hàng tháng bà Đặng Lê Phương M còn phải trả cho bà Nguyễn Lê Thảo N tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Về án phí tranh chấp đường đi chung:

Bà Đặng Lê Phương M phải chịu án phí là 12.615.000 đồng (Mười hai triệu sáu trăm mười lăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền bà Mai đã nộp tạm ứng án phí là 42.998.517 đồng (Bốn mươi hai triệu chín trăm chín mươi tám nghìn năm trăm mười bảy đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/201/0024374 ngày 03/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, bà Mai được trả lại số tiền 30.383.517 đồng (Ba mươi triệu ba trăm tám mươi ba nghìn năm trăm mười bảy đồng) theo Biên lai thu trên.

2.2. Về án phí tranh chấp quyền sử dụng đất:

Bà Nguyễn Lê Thảo N phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Bà Đặng Lê Phương M phải chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí do bà Đặng Lê Phương M đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2018/0015044 ngày 18/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tòa tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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, 7a 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Tiến Dũng