

Bản án số: 79/2022/DS-PT
Ngày: 25-4-2022
V/v: Tranh chấp yêu cầu mở lối đi
qua bất động sản liền kề

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Luật.

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Luông;

Ông Bùi Ngọc Thạch.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Hương Trâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2020/DS-PT ngày 17 tháng 4 năm 2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 279/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim D, sinh năm 1983; thường trú: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; tạm trú: Số A đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1972; địa chỉ: Số x đường Ô, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 02/01/2019). Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị M, sinh năm 1954; địa chỉ: Số Y khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hứa Thị T, sinh năm 1986 và ông Hứa Huy H, sinh năm 1998; cùng địa chỉ: Số z đường E, Trung tâm hành chính thành phố D, phường D, thành phố D, tỉnh B, là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền ngày 21/9/2020 tại Văn phòng công chứng Đông Thành Phố). Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Phạm Văn Y, sinh năm 1976 và bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1976; cùng địa chỉ: Số m khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.2 Ông Đỗ Xuân H, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; tạm trú: Số A đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.3 Ông Lê Anh T, sinh năm 1991; địa chỉ: Số n khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.4 Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1979 và bà Đào Thị L, sinh năm 1985; cùng thường trú: Số 139/26/1/1 tổ x đường số y, khu phố z, phường L, thành phố T, Thành phố H. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.5 Ông Phạm Văn N, sinh năm 1969; địa chỉ: Số E khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

3.6 Ông Phạm Văn T; địa chỉ: Khu phố 5, phường Linh Xuân, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin giải quyết vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1953; địa chỉ: Số n khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh B. Có đơn xin giải quyết vắng mặt;

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Võ Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 28/12/2018, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 01/10/2019, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đỗ Văn M trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Kim D là chủ sử dụng của thửa 2252, tờ bản đồ số 58 thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 05244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Nguyễn Thị Kim D và ông Đỗ Xuân H ngày 16/01/2018. Nguồn gốc đất của bà D nhận chuyển nhượng của bà Phạm Minh T. Đất của bà T là một phần trong tổng diện tích đất 1.558m² thuộc quyền sở hữu chung của 04 chị em bà T. Tại Bản án số 01/2015/DSST ngày 07/01/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An có xác định diện tích đất 99,9m² trong tổng diện tích đất 1.558m² được sử dụng làm lối đi chung. Căn cứ vào nội dung bản án trên, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện đất giáp đường đất. Sau khi chuyển nhượng, do chưa có nhu cầu sử dụng đất nên bà D không để ý con đường này vì có thể đi vào thăm đất bằng cách men theo bờ suối. Tuy nhiên, do chủ đất liền kề là bà Võ Thị M xây dựng nhà ở, tự san lấp phần hàng lang suối nên bà D không còn lối đi nào khác. Bà D và chủ đất cũ đã nhiều lần liên hệ với bà M đề nghị mở đường đi nhưng bà M không đồng ý. Bà D có nhờ UBND phường A tổ chức hòa giải nhiều lần nhưng bà M đều không hợp tác. Tháng 7/2018, bà D đã từng khởi kiện bà M tại Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An. Sau khi tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định thực tế thì được biết thửa đất liền kề

là thửa 718, tờ bản đồ số 10 do UBND thị xã D cấp cho bà Võ Thị M nhưng tài sản trên đất là của gia đình ông Th. Vì vậy, chỉ Dung rút đơn khởi kiện và khởi kiện lại vụ án xác định bị đơn là bà M và những người thừa kế của ông T là ông Phạm Văn T, ông Phạm Công D, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị H, ông Phạm Ngọc A, bà Trần Thị H, anh Võ Văn Minh Th.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DSST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An, các đồng thừa kế của ông Võ Văn Th, bà Phạm Thị H thống nhất không tranh chấp đối với 01 phần thửa đất 718, tờ bản đồ số 10 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M có diện tích 68,5m². Đối với tài sản trên diện tích đất 68,5m² do ông T cho người khác thuê để ở khi còn sống, sau khi vợ chồng ông T chết thì các con ông T tiếp tục cho thuê. Khi giải quyết tranh chấp thừa kế thì người thuê đất là ông Nguyễn Thành C và bà Đào Thị L đồng ý trả lại đất thuê và con của ông T là ông N đồng ý thanh toán giá trị tài sản do ông C, bà L đầu tư để trả lại đất cho bà M.

Như vậy, phần đất bà D đang yêu cầu bà M mở lối đi không phải là tài sản của ông Võ Văn Th. Do đó, bà D rút yêu cầu khởi kiện đối với những người thừa kế của ông Võ Văn Th là ông Phạm Văn T, ông Phạm Công D, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị H, ông Phạm Ngọc A, bà Trần Thị H, anh Võ Văn Minh Th, chỉ đề nghị Tòa án xác định ông Phạm Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì ông N nhận trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản đã đầu tư trên đất cho người thuê đất của ông T là ông C và bà L.

Trong quá trình tố tụng, bà D và một số người có đất liền kề với bà D và bà M có thỏa thuận về việc bà M mở lối đi cho gia đình bà D có diện tích 62,6m² và bà D có trách nhiệm thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà M là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Tuy nhiên, sau khi bàn bạc với gia đình thì chồng bà D không đồng ý với khoản tiền bồi thường nêu trên vì quá cao so với giá thị trường và vượt quá khả năng tài chính của gia đình bà D. Nay bà D xác định do không có lối đi nào khác nên yêu cầu Tòa án buộc bà Võ Thị M phải mở lối đi có diện tích 62,6m² (ngang 03m, chiều dài 01 bên là 22,83m, 01 bên là 22,57m) như tại Mảnh trích trích lục địa chính có đo đạc chính lý do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D phát hành ngày 01/11/2019. Bà D đồng ý trả giá trị đất, vật kiến trúc và cây trồng trên phần đất mở lối đi cho gia đình bà D theo giá của Hội đồng định giá tài sản thị xã Dĩ An đã định.

** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Võ Thị M trình bày:*

Phần đất bà D yêu cầu bà M mở lối đi thuộc thửa đất 718, tờ bản đồ số 10, đã được UBND huyện (nay là thành phố) D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị Ch (mẹ ruột của bà M) vào ngày 16/7/2001, sau đó bà Ch đã làm giấy tặng cho bà M toàn bộ thửa đất 718. Bà Võ Thị Ch và ông Võ Văn Th là anh em ruột, thời điểm ông T còn sống đã sử dụng phần đất này cho người khác thuê, khi đó gia đình bà có biết phần đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ch, tuy nhiên lúc đó ông T còn sống và không có thu nhập nên gia đình bà đồng ý cho ông T sử dụng phần đất này cho bà Ph và vợ chồng ông C thuê làm nhà ở để có thu nhập ổn định, ý định sẽ lấy lại đất sau khi ông T chết.

Tuy nhiên, sau khi ông T chết, bà M nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông D (con của ông T, là người trực tiếp quản lý phần đất này) trả lại đất nhưng không thành. Năm 2018, các con của ông T có tranh chấp với nhau về di sản do vợ chồng ông T chết để lại. Bà M tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà có yêu cầu độc lập buộc các con của ông T trả lại diện tích đất thuộc thửa 718, tờ bản đồ số 10 cho bà M. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DSST ngày 30/8/2019 Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An đã chấp nhận yêu cầu độc lập của bà, buộc các con ông T trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế là 68,5m² cho bà.

Bà Nguyễn Thị Kim D có thửa đất kế bên đất của bà M. Xét hoàn cảnh thực tế của bà D không còn lối đi nào khác, buộc phải đi qua đất của bà M nên bà M đồng ý mở lối đi cho bà D có chiều ngang 03m, chiều dài tính từ đất của bà D đến từ đường nhựa hiện hữu, vị trí và kích thước như bà D yêu cầu. Bà M yêu cầu bà D phải thanh toán cho bà giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng làm lối đi là 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng. Sau khi bà D thanh toán xong cho bà khoản tiền này thì đất thuộc quyền sở hữu của bà D, bà M sẽ làm thủ tục tách diện tích đất này ra khỏi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M. Đối với tài sản trên đất có một phần do người thuê đất của bà M đầu tư thì bà yêu cầu bà D trả cho bà M, bà M và người thuê đất sẽ tự giải quyết với nhau về giá trị tài sản có ảnh hưởng.

Trường hợp bà D không đồng ý trả 4.000.000.000 đồng thì bà M không đồng ý mở lối đi cho bà D vì giá đất chuyển nhượng trên thị trường hiện tại cao hơn giá trị do Hội đồng định giá xác định. Mặc dù bà M biết bà D không có lối đi nào khác thuận tiện hơn nếu không đi qua đất của bà M nhưng nếu bà D căn cứ vào giá của Hội đồng định giá để bồi thường cho bà M là không công bằng và không phù hợp với thực tế. Vì vậy, bà M đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân H trình bày:*

Ông H là chồng của bà D. Vợ chồng ông H có đất kế bên đất của bà M, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện giáp đường đất nhưng đây là đường cụt, không giáp đường công cộng. Trên thực tế muốn đi ra đường công cộng chỉ có cách duy nhất là men theo bờ suối hoặc bắc cầu tạm qua suối đi từ khu nghĩa địa của phường L, quận T, Thành phố H qua và chỉ đi bộ, không sử dụng được phương tiện nào khác. Do gặp khó khăn về lối đi nên ông H thống nhất như ý kiến và yêu cầu của bà D.

Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại Tòa án thì bà M yêu cầu bà D trả 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng để bà M mở lối đi có diện tích 62,6m². Khoản tiền này là con số quá lớn, vượt quá khả năng kinh tế của vợ chồng nên ông H không đồng ý. Bà M cũng thừa nhận gia đình ông H không còn lối đi nào thuận tiện hơn nếu không đi qua đất của bà M, như vậy yêu cầu khởi kiện của bà D là đúng. Bà M căn cứ vào sự khó khăn về lối đi nêu trên để buộc gia đình ông H phải trả giá quá cao, hơn nữa phần đất này theo ông H được biết thì hoàn toàn thuộc hành lang an toàn đường suối, không có giá như bà M yêu cầu. Do đó, ông H đề nghị Tòa án

căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết. Ông H không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Y và bà Lê Thị Hồng H trình bày:*

Ông Y và bà H có đất liền kề đất của bà D. Hiện nay đất chưa có đường đi nên ông Y và bà H cũng thống nhất như ý kiến và yêu cầu của bà D. Bà D cứ trả tiền cho bà M trước, về trách nhiệm chịu chi phí thanh toán tiền cho bà M thì vợ chồng ông Y, bà H và bà D sẽ tự thỏa thuận riêng. Ông Y, bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Anh T trình bày:*

Ông T có đất phía trong đất của bà D. Hiện nay đất chưa có đường đi nên ông cũng thống nhất như ý kiến và yêu cầu của bà D. Bà D cứ trả tiền cho bà M trước, về trách nhiệm chịu chi phí thanh toán tiền cho bà M thì ông Tuấn và bà D sẽ tự thỏa thuận riêng. Ông T không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn N trình bày:*

Phần đất bà D yêu cầu bà Võ Thị M mở lối đi thuộc thửa đất 718, tờ bản đồ số 10, do cha mẹ ông canh tác, sử dụng khi còn sống, sau đó thì cho người khác thuê lại. Quá trình sử dụng đất gia đình ông không biết phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận cho bà M. Năm 2018, gia đình ông có tranh chấp chia di sản thừa kế do cha mẹ để lại bao gồm phần đất này. Theo kết quả đo đạc và chứng cứ do các bên cung cấp thì thửa đất này đã được UBND huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị M, do đó khi tranh chấp di sản thừa kế của cha mẹ thì gia đình ông không tranh chấp phần đất này mà thống nhất trả lại cho bà M. Do trên phần đất này có tài sản của người thuê đất từ khi cha mẹ ông còn sống nên khi trả lại đất cho bà M thì ông đồng ý chịu trách nhiệm thanh toán giá trị tài sản trên đất cho người thuê là ông Nguyễn Thành C và bà Đào Thị L. Hiện nay ông chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông C và bà L nên họ vẫn đang sử dụng phần đất này. Nay bà D có tranh chấp với bà M yêu cầu mở lối đi có ảnh hưởng trực tiếp đến căn nhà trên đất của ông C và bà L thì ông có ý kiến như sau: Ông không có ý kiến gì về việc mở lối đi cho bà D, đây là quyền quyết định của bà M, nhưng bà M chỉ được nhận tiền đền bù thanh toán giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi còn giá trị tài sản trên đất thì bà M phải trả lại để ông thanh toán cho ông C, bà L. Ông N không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành C và bà Đào Thị L thống nhất trình bày:*

Ngày 12/5/2007, vợ chồng ông C, bà L có ký giấy thuê của ông Võ Văn Th phần đất có diện tích 80m² thuộc thửa 718 tờ bản đồ số 10 tại khu phố B, phường A, thành phố D để làm nhà ở, thời hạn thuê từ ngày 12/5/2007 đến ngày 12/5/2012. Sau khi ông T chết thì vợ chồng ông bà vẫn tiếp tục sử dụng phần đất thuê trên và có ký lại hợp đồng với con của ông T. Hai bên có ký nhiều hợp đồng

thuê, hợp đồng sau cùng có hiệu lực từ ngày 01/7/2017 đến ngày 01/7/2020, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng. Trong quá trình sử dụng mặt bằng thuê thì ông C, bà L có đầu tư 01 nhà cấp 4 hết diện tích đất thuê để sinh sống và chăn nuôi. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2019/DSST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An về việc giải quyết tranh chấp di sản thừa kế giữa các con ông T thì anh chị đồng ý chấm dứt hợp đồng thuê, để trả lại đất. Do anh Ngây (con của ông T) đồng ý bồi thường giá trị tài sản có trên đất cho vợ chồng ông C, bà L như tại bản án dân sự sơ thẩm nêu trên nên đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà D thanh toán giá trị tài sản do ông C, bà L đã đầu tư trên đất cho ông N, quyền lợi giữa vợ chồng ông C, bà L và ông N sẽ tự thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông C, bà L không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Quá trình tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn T trình bày:*

Năm 2012, ông T có thuê của bà Võ Thị M 01 phần đất kế bên thửa đất 2252, tờ bản đồ 58 của bà Nguyễn Thị Kim D. Quá trình thuê đất ông có đầu tư xây dựng chuồng nuôi gà, nhà vệ sinh phục vụ sinh hoạt. Nay bà D có yêu cầu bà M mở lối đi có diện tích khoảng 60m² thì ông không có ý kiến gì vì đất thuộc sở hữu của bà M. Trường hợp diện tích đất mở lối đi có ảnh hưởng đến tài sản do ông đã đầu tư trên đất thì ông đồng ý để bà M thay mặt ông nhận, quyền lợi của ông và bà M liên quan đến hợp đồng thuê thì hai bên sẽ tự giải quyết. Ông T không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

** Người làm chứng ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Phần đất bà D hiện đang tranh chấp với bà Võ Thị M có nguồn gốc của bà Phạm Kim Th (chị gái ông T) chuyển nhượng cho bà D năm 2018. Đất này có nguồn gốc là tài sản chung của các chị em ông gồm: Bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T, bà Phạm Kim Th và bà Nguyễn Thị Ng, tổng diện tích là 1.558m². Năm 2015, các chị em ông có tranh chấp về phần đất này. Tại Bản án số 01/2015/DSST ngày 07/01/2015 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An đã giải quyết phân chia quyền sử dụng đất trên như sau: Ông T được sử dụng diện tích 528,6m²; bà M được sử dụng diện tích 309,8m² (kế bên đất của ông T); bà Ng được sử dụng 309,8m² (kế bên đất của bà Mạnh) và bà T được sử dụng 309,4m² (kế bên đất của bà Ng). Tòa án xác định phần đất có diện tích 99,9m² để làm lối đi chung cho 04 chị em ông. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, chị em ông đã tiến hành xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất được chia, trên đó có thể hiện đất giáp đường theo nội dung bản án nêu trên. Đối với phần đất của bà M, bà Ng, bà T đã chuyển nhượng hết cho người khác. Trong đó, bà D là người nhận chuyển nhượng đất của bà T. Mặc dù trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện giáp đường nhưng thực tế là đường cắt, muốn đi ra đường công cộng thì phải đi men theo bờ suối hoặc đi trên đường ray xe lửa rồi băng qua đất trống của người khác. Riêng gia đình ông T trước đây có đi men theo đường suối rồi đi qua đất của ông Võ Văn Th để ra đường Trần Thị Vũng. Tuy nhiên, sau này do gia đình ông T cho người khác thuê đất, họ tự đặt tấm bê tông để lấy diện tích rồi sau đó xây dựng nhà ở ngay trên miệng suối nên gia đình

ông không còn đi nhờ qua đất của ông T được nữa. Ông phải bắc tạm 01 miếng ván ngang suối đi qua khu nghĩa địa của phường L, thành phố T để ra ngoài, ông chỉ có thể đi bộ không đi bằng phương tiện nào khác được do vị trí hiểm trở và nhỏ hẹp.

Đối với phần đất của bà D nằm giáp đất của bà M nên bà D muốn đi vào đất phải đi qua đất bà M, ngoài ra không còn đường đi nào khác. Hiện nay, trên tổng diện tích đất 1.558m² chỉ có gia đình ông làm nhà ở còn lại là đất trống do không có đường đi vào nên chưa ai tiến hành xây dựng gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

“1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim D đối với ông Phạm Văn T, ông Phạm Công D, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị H, ông Phạm Ngọc A, bà Trần Thị H, anh Võ Văn Minh Th về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim D đối với bà Võ Thị M về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc bà Võ Thị M mở cho gia đình chị Dung lối đi ngang 03m; cạnh dài 22,83m và cạnh dài 22,57m, diện tích 62,6m² thuộc một phần thửa đất số 718, tờ bản đồ số 10, diện tích 766m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1790 do UBND huyện D cấp ngày 07/10/2005 cho bà Võ Thị M, phần đất toạ lạc tại khu phố B, phường A và buộc anh C, chị L, bà M, tháo dỡ những công trình đầu tư trên đất mở lối đi cho chị Dung (theo sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3. Buộc chị Nguyễn Thị Kim D thanh toán cho bà Võ Thị M số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

4. Buộc chị Nguyễn Thị Kim D thanh toán cho anh Phạm Văn N giá trị tài sản trên đất là 9.639.000 (chín triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn) đồng;

5. Buộc chị Nguyễn Thị Kim D thanh toán cho bà Võ Thị M giá trị tài sản trên đất là 7.768.700 (bảy triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm) đồng.

Kiến nghị UBND thị xã D điều chỉnh diện tích đất của bà Võ Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH1790 do UBND huyện D cấp cho bà M sau khi trừ phần diện tích (62,6m²) được sử dụng làm lối đi chung cho nguyên đơn.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Sau khi chị dung thanh toán xong giá trị tài sản trên đất thì chị D được sử dụng những tài sản này.”

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của

đương sự.

Ngày 04/12/2019, bị đơn bà Võ Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì bà M không đồng ý với số tiền 700.000.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bà D phải trả. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ nội dung vụ án.

Ngày 11/12/2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2019/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị đối với Bản án số 132/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An để xét xử theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn không đồng ý với số tiền 700.000.000 đồng mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên. Bị đơn đồng ý mở đường cho nguyên đơn nếu nguyên đơn thanh toán cho bị đơn số tiền 4.000.000.000 đồng. Đồng thời, bị đơn không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá lại đối với phần đất có lối đi ngang 03m; cạnh dài 22,83m và cạnh dài 22,57m, diện tích 62,6m² thuộc một phần thửa đất số 718, tờ bản đồ số 10, diện tích 766m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1790 do UBND huyện D cấp ngày 07/10/2005 cho bà Võ Thị M mà Tòa án cấp sơ thẩm tuyên mở lối đi cho nguyên đơn.

* Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng pháp luật tố tụng.

- Về nội dung:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim D và ông Đỗ Xuân H là chủ sử dụng phần đất có diện tích 309,4m² thuộc thửa 2252, tờ bản đồ số 58, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 896782, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS 05244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/01/2018. Nguồn gốc đất của bà D nhận chuyển nhượng từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05013 do UBND thị xã (nay là thành phố) D cấp ngày 27/9/2017. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm chưa tiến hành thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D để xem xét nguồn gốc sử dụng, trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D có thể hiện đường đi, tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa trích lục thửa đất bị đơn để xác định thực tế trên bản đồ có đường đi hay không, và nếu có thì đường đi đó có dẫn ra đường đi công C nào không. Xét thấy, Tòa án chỉ căn cứ vào kết quả xác minh tại UBND phường A và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D để giải quyết vụ án là thu thập, xác minh chứng cứ chưa đầy đủ theo quy định pháp luật, vi phạm nghiêm trọng Điều 97 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Kết quả xác minh của Tòa án cấp sơ thẩm ngày 30/9/2019 tại phường A thể hiện phía sau nhà bà D còn có nhà ông Nguyễn Văn T. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cũng trình bày ngoài bà D còn một số hộ sử dụng lối đi này và cũng là

lối đi duy nhất của các hộ phía trong. Mặc dù đại diện nguyên đơn xác định chỉ tranh chấp lối đi từ đất bà D đến phần đất bà M ra đường công cộng, đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho bà D và những hộ phía sau sử dụng chung con đường, tuy nhiên, xét cần thiết phải đưa các hộ này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc Tòa án không đưa những người này vào tham gia tố tụng, không ghi nhận ý kiến của người này là vi phạm nghiêm trọng khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở lối đi theo diện tích thực tế mà nguyên đơn đang sử dụng, qua đo đạc xác định diện tích mở lối đi có chiều ngang 03m, cạnh dài 22,83m và cạnh dài 22,57m, diện tích 62,6m². Quyết định của bản án sơ thẩm là chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, quyết định của bản án sơ thẩm là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị M. Tại Điều 254 Bộ luật Tố tụng dân sự 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 là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi”. Như vậy, căn cứ vào quy định trên, xét thấy chỉ cần buộc bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn sử dụng chiều ngang 1m là phù hợp.

Do những vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, điều tra, xác minh chưa đầy đủ, cần hủy một phần Bản án sơ thẩm số 132/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An (giữ nguyên phần đình chỉ) nên kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 hủy một phần Bản án sơ thẩm số 132/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An (phần đình chỉ giữ nguyên).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo ngày 04/12/2019 của bị đơn bà Võ Thị M làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[1.2] Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 11/12/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An

trong thời hạn luật định, phù hợp quy định tại các Điều 278, 279, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị Kim D và ông Đỗ Xuân H là chủ sử dụng phần đất có diện tích 309,4m² thuộc thửa 2252, tờ bản đồ số 58 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 896782, sổ vào sổ cấp GCN: CS05244 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 16/01/2018. Nguồn gốc đất của bà D và ông H nhận chuyển nhượng từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05013 do UBND thị xã (nay là thành phố) D cấp ngày 27/9/2017. Phần đất của bà D giáp thửa đất của bà Võ Thị M và bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề, cụ thể: Hướng Tây Bắc giáp đất trống không xác định được chủ sở hữu, không tiếp giáp đường công cộng; hướng Tây Nam giáp đất trống không xác định được chủ sở hữu, không tiếp giáp đường công cộng; hướng Đông Bắc giáp đất bà Võ Thị M, phần đất của bà M có giáp ranh với lối đi chung (đường Trần Thị Vững); hướng Đông Nam giáp đường đất (trước đường đất là con suối có chiều rộng khoảng 03m tiếp giáp với nhà của một số hộ dân thuộc địa phận phường L, thành phố T và chỉ có 01 con đường mòn nhỏ nhưng không xác định được chủ sở hữu cụ thể). Đường đất này được mở theo Bản án số 01/2015/DS-ST ngày 07/01/2015 kéo dài từ nhà ông Nguyễn Văn T đến đất bà Nguyễn Thị Kim D và không dẫn là đường Trần Thị Vững (đất bà Nguyễn Thị Kim D và đường Trần Thị Vững bị cắt bởi phần đất của bà Võ Thị M). Điều này được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 896782 của bà Nguyễn Thị Kim D và ông Đỗ Xuân H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Võ Thị M và Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý - 2019 ngày 01/11/2019. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn thừa nhận nếu nguyên đơn không đi qua đất của bị đơn thì phải đi men theo vách suối hoặc đi men theo đường ray hiện hữu sau đó đi qua đất của người khác mới có thể đi ra được đường đi công cộng (đường Trần Thị Vững).

[2.2] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, các đương sự đều xác định hiện nay phần diện tích đất thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Kim D không có lối đi, đang bao bọc bởi các bất động sản khác và con suối hiện hữu. Bị đơn không phản đối và đồng ý về vị trí và kích thước lối đi như nguyên đơn yêu cầu. Theo Biên bản xác minh ngày 29/11/2019 tại UBND phường A thể hiện: "...đường đất này hiện nay kéo dài từ nhà bà Nguyễn Thị Kim D đến nhà ông Nguyễn Văn T, thực tế nếu đi đường đất trên là đường cụt, không thể đi được. Do đó, trên thực tế, đất của bà Nguyễn Thị Kim D không có lối đi". Theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015: "Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định và đưa các hộ dân có đất phía trong đất bà D là ông Phạm Văn Y và bà Lê Thị Hồng H, ông Lê Anh T, ông Nguyễn Văn T vào tham gia tố tụng trong vụ án. Những hộ dân này đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim D, không có yêu cầu độc lập, và đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn mở lối đi là có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu mở lối đi cho nguyên đơn qua đất bị đơn với chiều ngang 03m, cạnh dài 22,83m và cạnh dài 22,57m, diện tích $62,6m^2$ là phù hợp.

[2.3] Lối đi tranh chấp có diện tích $62,6m^2$ là một phần của thửa 718 tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại khu phố B, phường A. Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn theo đo đạc thực tế có cạnh ngang 03m; cạnh dài 22,83m và cạnh dài 22,57m, diện tích $62,6m^2$ nhưng chỉ đồng ý với điều kiện nguyên đơn phải thanh toán số tiền 4.000.000.000 đồng. Bà D và Ông H không đồng ý, các bên không thỏa thuận được giá trị nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo kết quả định giá của Hội đồng định giá thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, cụ thể: $62,6m^2 \times 11.000.000 \text{ đồng}/m^2 = 688.600.000 \text{ đồng}$ là phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bà M giá trị quyền sử dụng đất được sử dụng làm lối đi với số tiền là 700.000.000 đồng, đây là sự tự nguyện của đương sự nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là đúng quy định pháp luật.

[2.4] Về tài sản gắn liền diện tích đất tranh chấp: Trên đất hiện có 01 phần căn nhà cấp 4 do vợ chồng ông C và bà L xây dựng, giá trị 9.639.000 đồng; 01 phần nhà vệ sinh và chuồng gà do ông T xây dựng có tổng giá trị: 7.768.700 đồng. Quá trình tố tụng, vợ chồng ông C, bà L đồng ý để ông N nhận giá trị tài sản do vợ chồng ông bà đầu tư; ông T đồng ý để bà M nhận giá trị tài sản do ông đầu tư. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là ý chí tự nguyện của đương sự nên ghi nhận, đồng thời hướng dẫn đương sự được quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác trong trường hợp các bên không thỏa thuận được với nhau về giá trị tài sản đầu tư trên đất là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[3] Bị đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại mức giá bồi thường đối với phần diện tích $62,6m^2$ vì cho rằng mức giá do Hội đồng định giá thị xã (nay là thành phố Dĩ An) đưa ra quá thấp; quá trình giải quyết phúc thẩm và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn không yêu cầu tiến hành định giá lại, cũng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn, nên không được chấp nhận.

[4] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát:

[4.1] Thứ nhất, phần đất bà D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc được nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Kim Th, bà T là chủ sử dụng theo Bản án số 01/2015/DS-ST ngày 07/01/2015 của Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà D có thể hiện phía Đông Nam giáp đường đất, con đường này được mở theo Bản án số 01/2015/DS-ST ngày 07/01/2015, kéo dài từ đất bà D đến đất ông T và không dẫn là đường Trần Thị Vững (đường đất và đường Trần Thị Vững bị cắt bởi phần đất của bà Võ Thị M). Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án

cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của các đương sự, biên bản xác minh tại UBND phường A, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã D, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và các chứng cứ khác có trong hồ sơ để mở lối đi qua đất bà M là đúng quy định pháp luật.

[4.2] Thứ hai, quá trình giải quyết, Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành thu thập Bản án số 41/2019/DS-ST ngày 30/8/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, trong đó phần quyết định: Công nhận diện tích đất 68,5m² thuộc thửa 718, tờ bản đồ số 10 thuộc quyền sở hữu của bà Võ Thị M. Bản án này không bị kháng cáo kháng nghị, ngày 01/10/2019, Tòa án nhân dân thị xã Dĩ An ban hành Trích lục bản án số 100/2019/TLBA, theo đó, bản án đã có hiệu lực pháp luật. Đồng thời, phần đất diện tích đất 68,5m² thuộc thửa 718, tờ bản đồ số 10 đã được UBND huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 1790 do cho bà M ngày 07/10/2015. Do đó, phần đất bà D yêu cầu mở lối đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà M.

[4.3] Thứ ba: Theo kết quả xác minh và tại phiên tòa sơ thẩm thể hiện phía sau nhà bà D còn có nhà ông Nguyễn Văn T và một số hộ sử dụng lối đi này và cũng là lối đi duy nhất của các hộ phía trong. Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa các hộ dân này là ông Phạm Văn Y và bà Lê Thị Hồng H, ông Lê Anh T, ông Nguyễn Văn T vào tham gia tố tụng và đã tiến hành ghi nhận ý kiến của những người này, những người này đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D. Đồng thời, tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà D đồng ý thanh toán toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích lối đi và đồng ý cho những hộ dân phía sau cùng sử dụng lối đi này. Do đó, nhận định của Đại diện Viện Kiểm sát cho rằng Tòa án không đưa những hộ dân này vào tham gia tố tụng là không có căn cứ.

[4.4] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn mở lối đi qua đo đạc xác định chiều ngang 03m, cạnh dài 22,83m, diện tích 62,6m². Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An cho rằng quyết định của bản án sơ thẩm là chưa phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Võ Thị M vì theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự, xét thấy chỉ cần buộc bị đơn mở lối đi cho nguyên đơn sử dụng chiều ngang 1m là phù hợp. Nhận định này của Viện Kiểm sát là chưa phù hợp, vì: Quá trình tố tụng, tại bản tự khai, các biên bản làm việc, hòa giải và tại phiên tòa, bị đơn bà Võ Thị M đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn theo diện tích đo đạc thực tế với chiều ngang 03m, cạnh dài 22,83m, diện tích 62,6m². Bà M chỉ không đồng ý với giá trị thanh toán là 700.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Võ Thị M mở cho gia đình bà D lối đi ngang 03m; cạnh dài 22,83m và cạnh dài 22,57m, diện tích 62,6m² là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện Trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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.

1. Không chấp nhận kháng nghị tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2019/QĐKNPT-VKS-DS ngày 29/11/2019 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An.

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị M.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 132/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An như sau:

Căn cứ Điều 92, Điều 217, 218, Khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 245, 248, 254, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim D đối với ông Phạm Văn T, ông Phạm Công D, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn T1, bà Phạm Thị H, ông Phạm Ngọc A, bà Trần Thị H, ông Võ Văn Minh Th về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim D đối với bà Võ Thị M về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc bà Võ Thị M mở cho bà Nguyễn Thị Kim D lối đi ngang 03m, cạnh dài 22,83m và cạnh dài 22,57m, diện tích 62,6m² thuộc một phần thửa đất số 718, tờ bản đồ số 10, diện tích 766m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1790 do UBND huyện (nay là thành phố) D cấp ngày 07/10/2005 cho bà Võ Thị M, phần đất tọa lạc tại khu phố Bình Đường 3, phường A và buộc ông C, bà L, bà M, tháo dỡ những công trình đầu tư trên đất mở lối đi cho bà D (theo sơ đồ bản vẽ kèm theo).

3/ Buộc bà Nguyễn Thị Kim D thanh toán cho bà Võ Thị M số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

4/ Buộc bà Nguyễn Thị Kim D thanh toán cho ông Phạm Văn N giá trị tài sản trên đất là 9.639.000 (chín triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn) đồng;

5/ Buộc bà Nguyễn Thị Kim D thanh toán cho bà Võ Thị M giá trị tài sản trên đất là 7.768.700 (bảy triệu bảy trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm) đồng.

Kiến nghị UBND thị xã D điều chỉnh diện tích đất của bà Võ Thị M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 1790 do UBND huyện D cấp cho bà M

sau khi trừ phần diện tích ($62,6m^2$) được sử dụng làm lối đi chung cho nguyên đơn.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Sau khi bà D thanh toán xong giá trị tài sản trên đất thì bà D được sử dụng những tài sản này.

6/ Về chi phí tố tụng: Bà D phải chịu 7.820.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, được khấu vào số tiền đã nộp.

7/ Án phí dân sự sơ thẩm: Bà D phải chịu 32.944.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng. Bà D còn phải tiếp tục nộp 27.944.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Võ Thị M phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2016/0029744 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Huỳnh Văn Luật

