

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 41/2021/DS-PT
Ngày: 20 - 4 - 2021.
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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Mạnh Hùng
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh
Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 193/2020/TLPT-DS ngày 16/12/2020, về việc “*Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2021/QĐ-PT ngày 06/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Văn S, sinh năm: 1981;

Địa chỉ: Hẻm 5, tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Ông Dương Văn Vũ, sinh năm 1973; Cư trú tại: Số 177, Tổ dân phố Lâm Tuyên 2, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền ngày 02/02/2021) (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phan Công N, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: Số 167/4 tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn luật sư Dương Đình N – Văn phòng luật sư Dương Đình N, thuộc đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt).

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

- Bà Trương Thị H, sinh năm: 1956;

Địa chỉ: Số 167/4, tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

- Ông Huỳnh Văn L, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Số 166, tổ dân phố Hòa Bình, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (có mặt).

- Quý tín dụng nhân dân Xuân Trường

Địa chỉ trụ sở: Thôn Trạm Hành, xã Trạm Hành, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Phan Hữu Duy Thức – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tài V, Chức vụ: Trưởng phòng giao dịch thị trấn D, huyện Đ (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn Ông Huỳnh Văn S trình bày:

Diện tích đất 877m² thuộc thửa 328, tờ bản đồ số 33, thị trấn D là của ông Huỳnh S (bố ruột ông) được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng (viết tắt QSD) đất vào ngày 26/8/1998 mang tên Huỳnh Sỹ (thửa đất này có từ trước năm 1975). Từ năm 2007, ông được bố cho sử dụng diện tích thửa đất nêu trên, đồng thời năm 2007 ông đã làm nhà và cư trú trên thửa đất này, ngoài ra còn có anh trai ông là Huỳnh Văn Lý cùng sử dụng diện tích đất và đã làm nhà ở trên diện tích đất này. Đến ngày 09/12/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã điều chỉnh tên người sử dụng đất từ Huỳnh Sỹ sang tên ông và anh trai Huỳnh Văn Lý. Lối đi vào nhà của ông và Ông L là lối mòn có từ khoảng 1980 chỉ đủ rộng cho xe máy thuộc thửa 326. Vì lối đi ven suối nên mỗi mùa mưa về có hiện tượng sạt lở nên năm 2007, ông thỏa thuận với ông Vũ Trọng Hồ là chủ sử dụng thửa đất 326 về việc đổ đất nâng cao và mở rộng lối đi có chiều rộng là 2m và ông Hồ đã đồng ý. Sau đó, ông Hồ có rào hàng rào lưới B40 ngăn cách lối đi với thửa đất thửa 326, tờ bản đồ số 33, thị trấn D. Năm 2015, ông Hồ chuyển nhượng thửa đất này cho Ông Phan Công N. Năm 2016,

Ông N có đề cập việc chuyển nhượng diện tích lối đi này cho ông và Ông L nhưng sau đó các bên không thỏa thuận được về giá nên không sang nhượng được. Đến tháng 11/2019, ông đổ đất lên lối đi cũ (vì lối đi cũ bị sạt lở nhiều) mà không dựng đến hàng rào lưới B40 của Ông N. Tuy nhiên, Ông N không cho ông tiếp tục sử dụng mà cấm cọc gỗ trên lối đi này và yêu cầu ông trả 35.000.000đ là giá trị lối đi hoặc phải hốt hết phần đất đá để trả lại đất cho Ông N.

Hiện nay, diện tích nhà đất của ông bị vây bọc, không còn lối đi nào khác ngoài lối đi hiện tại sang phần đất thuộc QSD của Ông N là thuận tiện nhất mà ông và Ông L vẫn sử dụng đi từ trước đến nay để ra đường công cộng (đường hẻm số 5, tổ dân phố Hòa Bình). Ông đề nghị Tòa án giải quyết cho ông và Ông L có lối đi sang phần đất của Ông N diện tích 52m² với chiều rộng giáp đường hẻm số 5 là 3m, chiều rộng giáp thửa 328 của ông là 3m, chiều dài hết phần ngang của thửa đất 326 về phía đông. Ông đồng ý với kết quả đo vẽ hiện trạng đất, kết quả định giá của Hội đồng định giá và đồng ý thanh toán giá trị của diện tích đất mở lối đi cho vợ chồng Ông Phan Công N theo mức giá mà Hội đồng định giá xác định, ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Theo bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn Ông Phan Công N trình bày:

Năm 2015, ông nhận chuyển nhượng diện tích 2004m² thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 33, thị trấn D của ông Vũ Trọng Hồ và đã được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận QSD đất số CC 305962 ngày 07/12/2015 mang tên ông. Hiện trạng đất khi ông nhận chuyển nhượng với ông Hồ thì cũng đã có một lối đi vào đất của Ông S, Ông L và khi chuyển nhượng ông Hồ cũng nói với ông. Năm 2016, ông có đề cập chuyển nhượng lại diện tích lối đi cho Ông S, Ông L nhưng sau đó Ông S, Ông L không đề cập đến. Tháng 11/2019, gia đình ông không có ai ở nhà, Ông S không hỏi ý kiến và đã đổ đất lên lối đi tràn qua cả hàng rào lưới B40 của gia đình ông, làm đọng nước của diện tích đất còn lại. Mặt khác, việc đổ đất có lấn và mở rộng thêm sang diện tích đất của ông. Từ đó, các bên mới xảy ra tranh chấp, ông đã yêu cầu Ông S, Ông L phải hốt hết khối lượng đất đá mới đổ để trả lại hiện trạng cũ và ông vẫn cho Ông S, Ông L tiếp tục sử dụng lối đi. Sau đó, ông đề nghị sang nhượng lại lối đi với giá 35.000.000đ nhưng Ông S cho rằng giá cao nên không thực hiện được.

Nay ông chỉ đồng ý cho Ông S, Ông L đi nhờ trên thửa 326 với chiều rộng giáp đường đá là 1,2m và chiều dài hết thửa đất 326 về phía đông giáp thửa 400 nhưng ông không đồng ý xác lập QDS diện tích đất này sang tên cho Ông S, Ông L. Không đồng ý mở lối đi với chiều rộng 3m, chiều dài hết thửa đất 326 về

phía đông như ý kiến của Ông S. Đồng ý với kết quả đo vẽ, định giá do cơ quan chuyên môn đo vẽ, định giá đất, ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Huỳnh Văn L trình bày:

Nguồn gốc diện tích 877m² đất này là của ông Huỳnh S (bố của ông) tặng cho ông và Ông S. Năm 2000, ông đã trực tiếp canh tác và làm nhà, đồng thời cư trú trên một phần diện tích đất này. Ông và Ông S có sử dụng một phần diện tích đất của ông Hồ thuộc thửa 326 làm lối đi và lối đi này đã có từ trước. Ngày 09/12/2019, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đã điều chỉnh tên người sử dụng đất từ Huỳnh Sỹ sang tên ông và Ông Huỳnh Văn S. Tháng 11/2019, ông và Ông S có đổ đất lên lối đi nhưng Ông N không đồng ý nên đã ngăn cản.

Do diện tích đất thuộc thửa 328 của ông và Ông S bị vây bọc, không có lối đi nào khác thuận tiện hơn lối đi sang phần thửa đất 326. Vì vậy, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Ông S đề nghị Ông N mở cho và Ông S lối đi diện tích 52m² có chiều rộng giáp đường hẻm số 5 là 3m, chiều rộng giáp thửa 328 là 3m, chiều dài hết phần ngang của thửa đất 326 về phía đông. Đồng ý cùng Ông S thanh toán giá trị đất cho vợ chồng Ông N. Ông đồng ý với kết quả đo vẽ hiện trạng đất, kết quả định giá của Hội đồng định giá, ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Bà Trương Thị H trình bày:

Bà là vợ Ông Phan Công N, thống nhất với lời trình bày của Ông N chỉ cho Ông S, Ông L sử dụng phần đất làm đường đi trên thửa 326 với chiều rộng giáp đường đá là 1,2m và chiều dài hết thửa đất 326 về phía đông và không đồng ý chuyển QSD diện tích đất này cho Ông S, Ông L. Bà đồng ý với kết quả đo vẽ hiện trạng đất, kết quả định giá của Hội đồng định giá, ngoài ra không có ý kiến nào khác.

Ông Nguyễn Tài V là người đại diện theo ủy quyền của Quỹ tín dụng nhân dân Xuân Trường trình bày:

Ngày 05/11/2019, Ông Phan Công N cùng con là ông Phan Trương Ngọc T có vay của Quỹ tín dụng nhân dân Xuân Trường số tiền 30.000.000đ theo hình thức vay vốn tín chấp (tạm giữ) giấy chứng nhận QSD đất số CC 305962 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 07/12/2015 mang tên Phan Công N theo hợp đồng tín dụng số 01251/2019/PGD.

Nay Quỹ tín dụng nhân dân Xuân Trường không khởi kiện đối với người vay vốn vì hợp đồng tín dụng chưa đến hạn trả nợ. Việc tranh chấp mở lối đi

trên phần đất thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 33, thị trấn D, huyện Đ giữa các bên thì Ủy ban nhân dân Xuân Trường đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DSST ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Huỳnh Văn S đối với bị đơn Ông Phan Công N.

Buộc vợ chồng Ông Phan Công N, bà Trương Thị H có trách nhiệm mở lối đi cho Ông Huỳnh Văn S, Ông Huỳnh Văn L với diện tích đất 52m² thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 33, thị trấn D, huyện Đ có giới cận:

Phía Bắc giáp đường đá rộng 3m;

Phía Nam giáp thửa đất 328 rộng 3m;

Phía Đông giáp thửa đất 400 dài 19,4m;

Phía Tây giáp một phần thửa 326 dài 19,6.

(Có bản vẽ đo đạc hiện trạng và sơ đồ diện tích mở lối đi kèm theo).

Giao cho Ông Huỳnh Văn S, Ông Huỳnh Văn L được quyền sử dụng diện tích đất 52m² thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 33, thị trấn D, huyện Đ.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc Ông Huỳnh Văn S, Ông Huỳnh Văn L có trách nhiệm thanh toán cho Ông Phan Công N, bà Trương Thị H số tiền 26.000.000đ *(Hai mươi sáu triệu đồng)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/11/2020 bị đơn Ông Phan Công N kháng cáo, không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Ngày 20/11/2020 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm. Đề nghị, Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay: Bị đơn Ông Phan Công N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên

đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không kháng cáo đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Quý tín dụng nhân dân Xuân Trường mặc dù đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và luật sư Dương Đình N là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xuất phát từ việc năm 2007 Ông Huỳnh Văn S được bố ông là ông Huỳnh S cho ông diện tích đất 877m², thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 33, thị trấn D, huyện Đ, đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/8/1998 mang tên ông Huỳnh S và đã được điều chỉnh sang tên Ông Huỳnh Văn S và Ông Huỳnh Văn L ngày 09/12/2019. Để đi vào đất của nhà ông và đất nhà của Ông L có một lối mòn, sau đó Ông S thỏa thuận với ông Hồ đổ đất mở rộng con đường đi 2m và ông Hồ đồng ý. Năm 2015, ông Hồ sang nhượng đất lại cho Ông N. Năm 2019, khi gia đình Ông N không có ai ở nhà nên Ông S đã đổ đất trên lối đi cũ làm tràn sang vườn nhà Ông N, lấn sang đất nhà Ông N. Do đó, Ông N chỉ đồng ý cho Ông S đi trên lối đi cũ là 1,2m và không đồng ý cho Ông S mở rộng con đường đi 3m và yêu cầu ông thanh toán cho Ông N số tiền 35.000.0000 đồng giá trị lối đi nhưng Ông S không đồng ý. Nay Ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án mở lối đi cho ông đi vào vườn với chiều ngang 3m, chiều dài đến hết phần đất để ông có lối đi vào vườn.

Phía Ông N không đồng ý vì ông cho rằng năm 2015 ông nhận chuyển nhượng đất của ông Hồ diện tích 2004m² thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 33, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, khi ông chuyển nhượng đất của ông Hồ thì đã có một lối đi vào đất của nhà Ông S và Ông L, khi chuyển nhượng ông Hồ cũng nói với ông. Tuy nhiên, ông chỉ đồng ý cho Ông S đi con đường chiều ngang 1,2m và chiều dài hết diện tích đất của Ông S và không đồng ý sang tên diện tích đất con đường đi cho Ông S, Ông L. Đồng thời, không đồng ý với yêu cầu

khởi kiện của Ông S là mở con đường đi chiều ngang 3m nên các bên phát sinh tranh chấp.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản liền kề*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Ông Phan Công N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H thì:

[3.1]. *Về nguồn gốc con đường các đương sự đang tranh chấp:*

Nguồn gốc diện tích đất 877m², thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 33, thị trấn D, huyện Đ là của ông Huỳnh S (bố của Ông S) đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/8/1998. Sau đó ông S tặng cho Ông S, Ông L và đã được điều chỉnh sang tên cho Ông S và Ông L ngày 09/12/2019.

Đối với diện tích đất 2004m² thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 33, thị trấn D, huyện Đ là của Ông Phan Công N sang nhượng lại của ông Vũ Trọng Hồ năm 2015.

[3.2]. Ông S cho rằng, để đi vào thửa đất số 328 trước đây ông vẫn sử dụng lối đi qua thửa đất số 326 của ông Vũ Trọng Hồ. Năm 2007 ông có thỏa thuận với ông Hồ đổ đất và mở rộng lối đi 2m. Năm 2015, ông Hồ sang nhượng diện tích đất trên cho Ông N, năm 2019 ông đổ thêm đất trên lối đi cũ nhưng Ông N không đồng ý và không cho gia đình ông đi.

[3.3]. Ông N cho rằng lúc gia đình ông không có ai ở nhà Ông S đã đổ đất trên lối đi cũ làm tràn qua hàng rào lưới B40 nhà ông, làm đọng nước và việc mở rộng lối đi của Ông S chưa có sự đồng ý của gia đình ông nên ông không đồng ý. Ông chỉ đồng ý cho Ông S đi trên lối đi cũ là 1,2m.

[3.4]. Tuy nhiên, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Đ ngày 20/02/2020 thể hiện đi vào thửa đất số 328 chỉ có một con đường đi duy nhất, con đường nằm trên thửa 1305 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai và nằm trên thửa 326 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông N (BL số 69). Và trên thực tế thửa đất số 328 của Ông S, Ông L bị vây bọc bởi các thửa đất 1305, 327, 424, 326, gia đình Ông S, Ông L đã xây nhà trên thửa đất số 328 và sử dụng lối đi này từ trước cho đến nay.

Theo kết quả đo vẽ hiện trạng của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 22/6/2020 thể hiện con đường đi có diện tích 111m², trong đó có 79m² thuộc thửa đất số 400 (trước đây là thửa 1305), 28m² thuộc thửa 326,4m²

thuộc đường bản đồ (bút lục số 87). Tuy nhiên, thửa đất số 400 là hành lang bảo vệ suối nên không thể mở lối đi trên thửa đất này.

[3.5]. Mặc khác, theo họa đồ đo đạc ngày 10/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện từ thửa đất số 328 đi ra đường hẻm số 5 về phía Bắc giáp đường đá rộng 3m, phía Nam giáp thửa 328 rộng 3m, Phía Đông giáp thửa đất số 400 dài 19,4m, Phía Tây giáp một phần thửa 326 dài 19,6m. Tổng diện tích là 52m². Việc mở lối đi qua thửa đất số 326 là thuận tiện và con đường này là ngắn nhất. Và theo quy định tại Điều 254 BLDS thì chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản khác thì có quyền yêu cầu mở lối đi mà không quy định bất động sản đó là đất ở hay đất nông nghiệp. Hơn nữa, nguyên đơn và người liên quan là Ông L đã xây nhà và ở ổn định trên thửa đất 328 từ lâu.

[3.6]. Và tại biên bản đối chất ngày 03/02/2020, Ông N cũng thừa nhận khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông Hồ thì hiện trạng đã có lối đi nhưng chỉ có 1,2m (Bút lục số 59). Nay ông chỉ đồng ý cho Ông S và Ông L đi như con đường hiện trạng đã có trước đây là 1,2m không đồng ý với yêu cầu của Ông S là mở con đường đi chiều ngang 3m.

Tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ngày 05/02/2021, trên diện tích đất mở lối đi còn có 1 cây hồng, 01 cây mít, 02 cây ổi, 01 cây mận nhưng không có giá trị sản xuất và giá trị kinh tế, 01 hàng rào lưới tam B40, chiều cao khoảng 1,8m, chiều dài 19m các đương sự thống nhất không yêu cầu thẩm định giá tài sản.

Do đó, để đảm bảo cho việc đi lại và các phương tiện giao thông được lưu thông dễ dàng, thuận tiện an toàn nên việc nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trên phần đất thuộc thửa đất số 326 có chiều ngang là 03m giáp với hành lang bờ mương (thửa 400) là hoàn toàn có cơ sở chấp nhận.

[3.7]. Theo kết quả định giá tài sản ngày 15/9/2020 thì diện tích 52m² có giá là 26.000.000 đồng và tại phiên tòa ngày 21/01/2021 các đương sự đề nghị tạm dừng phiên tòa để các bên tiến hành thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp, phía bị đơn không đồng ý với kết quả định giá của Tòa án cấp sơ thẩm.

Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã tiến hành thẩm định giá lại tài sản đang tranh chấp và theo kết quả thẩm định giá của Công ty định giá Việt ngày 03/02/2021 thì giá trị của diện tích đất đang tranh chấp để mở lối đi là 26.572.000 đồng, còn 1 cây hồng, 01 cây mít, 02 cây ổi, 01 cây mận nhưng không có giá trị sản xuất và giá trị kinh tế, 01 hàng rào lưới tam B40, chiều cao khoảng 1,8m, chiều dài 19m, 01 trụ bê tông các đương sự thống nhất không yêu cầu thẩm định giá.

Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ cho bị đơn số tiền 1.000.000 đồng để bị đơn tự di dời hàng rào lưới tam B40, 01 trụ bê tông và một số cây trồng như: 01 cây hồng, 01 cây mít, 02 cây ổi, 01 cây mận nên cần ghi nhận sự tự nguyện này.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào kết quả định giá ngày 03/02/2021 của Công ty thẩm định giá Việt để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3.8]. Mặc khác, Ông Phan Công N trình bày mặc dù quyền sử dụng đất đứng tên một mình ông nhưng đây là tài sản chung của hai vợ chồng. Nên cấp sơ thẩm buộc hai vợ chồng Ông N, bà Huệ có trách nhiệm mở lối đi trên thửa đất số 326 cho Ông S, Ông L là hoàn toàn phù hợp.

Từ những phân tích trên cho thấy cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất nội dung của vụ án, chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn với chiều ngang 03m là hoàn toàn có căn cứ và đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Ông Phan Công N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H.

[4]. Đối với việc Ông Phan Công N đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 326, tờ bản đồ số 33, thị trấn D, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 305962 ngày 07/12/2015 mang tên Ông Phan Công N để vay tiền tại Quỹ tín dụng nhân dân xã Xuân Trường. Tuy nhiên, hiện nay nợ chưa đến hạn và Quỹ tín dụng nhân dân xã Xuân Trường không có yêu cầu độc lập nên cấp sơ thẩm không xem xét là phù hợp.

[5] **Về chi phí tố tụng:** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết 2.855.000 đồng. Số tiền này Ông S đã tạm ứng trước. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc Ông Phan Công N có trách nhiệm thanh toán cho Ông Huỳnh Văn S số tiền 2.855.000 đồng là phù hợp. Tuy nhiên, cần đối trừ 1.000.000 đồng tiền hỗ trợ di dời hàng rào lưới B40 và một số cây trồng nên bị đơn còn có trách nhiệm thanh toán tiếp cho nguyên đơn số tiền 1.855.000 đồng.

Buộc Ông Phan Công N thanh toán lại cho Ông Huỳnh Văn S số tiền 7.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định giá tại giai đoạn phúc thẩm.

[6]. **Về án phí:** Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn ông Phan Công N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm nhưng phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định. Tuy nhiên, tính đến thời điểm xét xử Ông N, bà Huệ đã trên 60 tuổi và có đơn xin miễn án phí.

Theo Nghị Quyết số: 326/2014/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì Ông N, bà Huệ được miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Ông Phan Công N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2020/DS-ST ngày 10/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Huỳnh Văn S đối với bị đơn Ông Phan Công N.

Buộc Ông Phan Công N và bà Trương Thị H có trách nhiệm di dời 01 hàng rào lưới tạm B40 chiều cao 1,8m, chiều dài 19m, 01 trụ bê tông, 01 cây mít, 02 cây ổi và 01 cây hồng, 01 cây mận.

Buộc vợ chồng Ông Phan Công N, bà Trương Thị H có trách nhiệm mở lối đi cho Ông Huỳnh Văn S, Ông Huỳnh Văn L với diện tích đất 52m² thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 33, thị trấn D, huyện Đ có giới cận:

Phía Bắc giáp đường đá rộng 3m;

Phía Nam giáp thửa đất 328 rộng 3m;

Phía Đông giáp thửa đất 400 dài 19,4m;

Phía Tây giáp một phần thửa 326 dài 19,6.

(Có bản vẽ đo đạc hiện trạng và sơ đồ diện tích mở lối đi kèm theo).

Giao cho Ông Huỳnh Văn S, Ông Huỳnh Văn L được quyền sử dụng diện tích đất 52m² thuộc thửa 326, tờ bản đồ số 33, thị trấn D, huyện Đ.

Các bên đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc Ông Huỳnh Văn S, Ông Huỳnh Văn L có trách nhiệm thanh toán cho Ông Phan Công N, bà Trương Thị H số tiền 26.572.000đ *(Hai mươi sáu triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc Ông Phan Công N có trách nhiệm thanh toán cho Ông Huỳnh Văn S số tiền 8.855.000 đồng tiền chi phí tố tụng.

3. Về án phí: Miễn toàn bộ án phí Dân sự sơ thẩm cho bị đơn Ông Phan Công N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H.

Bị đơn Ông Phan Công N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Buộc Ông Huỳnh Văn S, Ông Huỳnh Văn L phải chịu 1.328.600 đồng tiền án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 675.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016125 ngày 14/01/2020 và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002570 ngày 12/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Ông S, Ông L còn phải nộp 353.600 đồng tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ & THA;
- TAND H.Đơn Dương;
- Chi cục thi hành án dân sự H.Đơn Dương;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Đỗ Mạnh Hùng

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- TAND huyện Bảo Lâm ;
- Chi cục THADS Bảo Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; án văn

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Kim Đồng

