

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LẠNG SƠN**

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

Bản án số: 25/2022/DS-PT

Ngày 20-7-2022

V/v 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 LẠNG SƠN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hoa

*Các Thẩm phán:* Ông Hồ Đức Châm

Bà Lương Thị Mỹ Hạnh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa:**  
Bà Nông Thị Nga - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2022 về việc Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2022, Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số: 110/2022/QĐ-CA ngày 19 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Cao Kim T. Cư trú tại: Khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn; có mặt.

**- Bị đơn:**

1. Bà Lăng Thị H; có mặt.

2. Ông Cao Sỹ H; có mặt.

Cùng cư trú tại: Khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Sỹ H:*

1. Chị Cao Hồng A; có mặt.

2. Anh Cao Đức M; có mặt.

Cùng cư trú tại: Khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 05-01-2022).

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

1. Ông Nguyễn Nam H; có mặt.
2. Anh Nguyễn Nam B; vắng mặt.
3. Chị Trần Thị Khánh L; vắng mặt.
4. Chị Nguyễn Thị Thanh H; vắng mặt.
5. Chị Nguyễn Thị Phương N; có mặt.

Cùng trú tại: Khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

*Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Nam B, chị Trần Thị Khánh L, chị Nguyễn Thị Thanh H, chị Nguyễn Thị Phương N:* Ông Nguyễn Nam H. Cư trú tại: Khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (văn bản ủy quyền ngày 28-12-2021); có mặt.

6. Chị Cao Hồng A; có mặt.

7. Anh Cao Đức M; có mặt.

Cùng cư trú tại: Khu H, thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn.

- *Người kháng cáo:* Bà Lăng Thị H là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Cao Kim T là chị gái của ông Cao Sỹ H, họ là con của bà Đinh Thị T và ông Cao Sỹ T.

Ông Nguyễn Nam H là chồng bà Cao Kim T. Họ có 03 người con là anh Nguyễn Nam B, chị Nguyễn Thị Thanh H, chị Nguyễn Thị Phương N. Anh Nguyễn Nam B có vợ là chị Trần Thị Khánh L. Hiện gia đình ông Nguyễn Nam H đang sinh sống tại thửa đất số 84, tờ bản đồ địa chính số 25b thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 84) và thửa đất số 85, tờ bản đồ địa chính số 25b thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 85).

Ông Cao Sỹ H là chồng bà Lăng Thị H. Họ có 02 người con là anh Cao Đức M, chị Cao Hồng A. Hiện gia đình ông Cao Sỹ H đang sinh sống tại thửa đất số 83, tờ bản đồ địa chính số 25b thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (viết tắt là thửa đất số 83).

Năm 1990, nguyên đơn bà Cao Kim T được bố mẹ đẻ là bà Đinh Thị T và ông Cao Sỹ T phân chia cho thửa đất số 84 có diện tích 156,5m<sup>2</sup>. Sau đó, gia đình bà Cao Kim T xây dựng nhà trên một phần diện tích đất và đi trên một phần thửa đất số 83 của bố mẹ đẻ để đi ra đường công cộng. Một thời gian sau, bà Đinh Thị T đã xây nhà trên thửa đất số 83 và năm 1992 phân chia nhà đất tại thửa đất số 83 cho vợ chồng bị đơn ông Cao Sỹ H. Gia đình bà Cao Kim T vẫn

tiếp tục đi trên thửa đất số 83 để ra đường công cộng mà không có tranh chấp gì với gia đình ông Cao Sỹ H.

Trong quá trình quản lý sử dụng đất, gia đình nguyên đơn đã mua thêm 256m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 85 giáp liền kề thửa đất số 84 (phía đông của thửa đất số 84). Sau đó, gia đình nguyên đơn, bị đơn đã xây dựng thêm công trình trên đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của mình. Năm 2004, nguyên đơn đã lát gạch đỏ và đổ bê tông trên một phần thửa đất số 83 là phần đường đi mà gia đình nguyên đơn sử dụng để đi ra đường công cộng. Hai gia đình cùng không có tranh chấp, khiếu nại gì. Ngày 21-3-2003, hộ ông Nguyễn Nam H được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 84. Ngày 14-8-2006, ông Cao Sỹ H được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 83 trong đó có phần diện tích đất nguyên đơn đã lát gạch đỏ và đổ bê tông là đường đi mà gia đình nguyên đơn sử dụng để đi ra đường công cộng. Gia đình nguyên đơn vẫn đã sử dụng lối đi này đến tháng 10-2020 thì xảy ra tranh chấp với gia đình bị đơn.

Tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua thửa đất số 83 của các bị đơn để đi ra đường công cộng, bởi thửa đất số 84, 85 của nguyên đơn bị bao bọc là suối và bất động sản liền kề là thửa đất số 83 và thửa đất số 115. Lối đi này có diện tích 9m<sup>2</sup> gia đình nguyên đơn đã sử dụng từ năm 1990 đến nay và đây là lối đi duy nhất, thuận tiện nhất để đi ra đường công cộng. Nguyên đơn sẽ có trách nhiệm trả cho các bị đơn giá trị đất của lối đi đó theo giá thị trường. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 8.000.000 đồng và án phí thay cho các bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn nhất trí với ý kiến nguyên đơn đã đưa ra ở trên.

Các bị đơn không đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn qua thửa đất số 83. Diện tích 9m<sup>2</sup> mà nguyên đơn yêu cầu mở lối đi thuộc phần đất của gia đình bị đơn đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho bị đơn. Lối đi này các bị đơn vẫn cho gia đình nguyên đơn sử dụng, đi nhờ từ năm 1992 đến nay. Các bị đơn vẫn sẽ tiếp tục cho gia đình nguyên đơn đi nhờ lối đi này để đi ra đường công cộng. Do việc tranh chấp lối đi nên các bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải chi trả 1.000.000 đồng/ngày đối với những ngày gia đình nguyên đơn không kinh doanh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía các bị đơn nhất trí với ý kiến các bị đơn đã đưa ra ở trên.

Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 15-12-2021 xác định như sau: Trên thửa đất số 84, 85 gia đình nguyên đơn đã xây dựng nhà kiên cố, sân, công trình phụ ... , thửa đất số 84 và thửa đất số 85 liền kề nhau. Khu đất này có các phía tiếp giáp như sau: Phía đông: Giáp suối Đ. Phía tây: Giáp thửa đất số 83 của gia đình bị đơn trong đó có phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi qua. Phía nam: Giáp suối Đ và giáp thửa đất số 115 của nhà ông Hoàng Đình T.

Hiện ông Hoàng Đình T cũng đã xây dựng tường bao quanh và các công trình kiên cố trên đất của mình. Lối đi nguyên đơn yêu cầu mở trên thửa đất số 83 có diện tích 9m<sup>2</sup>, chiều rộng 1,8m, chiều dài một chiều là 5,68m, một chiều là 5,03m và có các phía tiếp giáp sau: Phía đông: Giáp thửa đất số 84 của gia đình nguyên đơn. Phía tây: Giáp đường giao thông công cộng (đường bê tông). Phía Bắc: Giáp suối Đ. Phía Nam: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 83 của gia đình bị đơn. Lối đi này đã được gia đình nguyên đơn lát gạch đỏ là 3,3m<sup>2</sup>, đổ bê tông là 5,7m<sup>2</sup>. Giá trị đất theo giá thị trường của 9m<sup>2</sup> là 27.900.000 đồng, tài sản trên đất là 2.054.835 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 31-3-2022 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn mở lối đi có diện tích 9m<sup>2</sup> qua bất động sản của các bị đơn thuộc một phần thửa đất số 83 đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14-8-2006 cho ông Cao Sỹ H. Nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho các bị đơn số tiền 29.954.835 đồng. Ngoài ra Bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án dân sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, bị đơn bà Lăng Thị H kháng cáo Bản án sơ thẩm. Bị đơn không chấp nhận mở lối đi riêng cho nguyên đơn với diện tích 9m<sup>2</sup> qua bất động sản của gia đình. Bị đơn đề nghị Tòa án xử đó lối đi chung cho cả 02 bên cùng đi. Do không đồng ý mở lối đi riêng nên bị đơn không yêu cầu nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền 29.954.835 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lăng Thị H thay đổi một phần nội dung kháng cáo, cụ thể: Bị đơn không chấp nhận mở lối đi riêng có diện tích 9m<sup>2</sup> cho nguyên đơn qua bất động sản của gia đình mình. Lối đi này cũng không phải là lối đi chung của hai gia đình. Diện tích 9m<sup>2</sup> đất đó thuộc quyền quản lý, sử dụng của các bị đơn bởi đã được Nhà nước cấp GCNQSDĐ cho bị đơn. Các bị đơn chỉ cho gia đình nguyên đơn đi nhờ trên diện tích đất đó. Hai gia đình có thể viết cam kết thể hiện việc các bị đơn sẽ cho gia đình nguyên đơn đi suốt đời trên phần đất đó để ra đường công cộng. Nếu nguyên đơn không nhất trí thì nguyên đơn tự làm cầu dài khoảng 4m bắc qua suối Đ để ra đường công cộng.

Chị Cao Hồng A, anh Cao Đức M nhất trí với ý kiến của người kháng cáo đã đưa ra ở trên.

Bà Cao Kim T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Lăng Thị H bởi đây là lối đi duy nhất của gia đình nguyên đơn đi ra đường công cộng. Nguyên đơn không thể làm cầu dài 4m đi qua suối bởi không an toàn và không được Nhà nước cho phép. Lối đi này gia đình nguyên đơn đã đi từ năm 1990 và nguyên đơn sẽ có trách nhiệm trả lại giá trị đất mở lối đi cho các bị đơn theo quy định.

Ông Nguyễn Nam H nhất trí với ý kiến của nguyên đơn đã đưa ra ở trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng và giải quyết vụ án cụ thể như sau:

1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Về việc giải quyết kháng cáo: Tại phiên tòa, bà Lăng Thị H thay đổi nội dung kháng cáo. Việc thay đổi kháng cáo không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận. Diện tích lối đi nguyên đơn yêu cầu mở là lối đi của cụ Đình Thị T chia cho bà Cao Kim T và ông Cao Sỹ H sử dụng. Nguyên đơn được chia thửa đất ở phía bên trong là thửa đất số 84, sau đó mua thêm thửa đất số 85 liền kề; còn các bị đơn được chia thửa đất số 83 phía bên ngoài. Trong quá trình quản lý sử dụng nguyên đơn đã xây nhà, cải tạo sử dụng diện tích đất tranh chấp để đi vào nhà. Năm 2003, khi kê khai cấp GCNQSDĐ nguyên đơn không kê khai đối diện tích đất lối đi. Năm 2006, ông Cao Sỹ H kê khai và được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 83. Sau khi được cấp GCNQSDĐ, cả hai gia đình đều không có ý kiến thắc mắc gì. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, diện tích lối đi tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 83. Tại sơ đồ hiện trạng khu đất thể hiện thửa đất số 84, 85 bị bao bọc bởi thửa đất số 83, thửa đất số 115 và suối, không có lối đi nào khác để ra đường công cộng; phía tiếp giáp với thửa đất số 115 đã xây dựng công trình trên đất chỉ còn 01 lối đi duy nhất, thuận tiện nhất để đi ra đường công cộng là lối đi qua thửa đất số 83 của các bị đơn. Lối đi này gia đình nguyên đơn đã sử dụng từ trước đến nay nên Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn, buộc nguyên đơn trả giá trị đất cho các bị đơn là có căn cứ. Do đó, nội dung kháng cáo của bà Lăng Thị H là không có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm có một số thiếu sót, cụ thể: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận sân lát gạch đỏ, sân bê tông là do nguyên đơn tạo lập, nhưng cấp sơ thẩm lại quyết định buộc nguyên đơn phải trả cho các bị đơn giá trị sân lát gạch đỏ và sân bê tông là chưa chính xác. Cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10-12-2021 nhưng do vắng mặt các bị đơn nên đã lập biên bản không tiến hành thẩm định định giá nhưng vẫn lập danh sách chi tiền có khoản chi không phù hợp. Điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng và không kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến này nên không đề xuất sửa Bản án sơ thẩm về nội dung nêu trên nhưng thấy cần nêu ra để Tòa án cấp phúc thẩm rút kinh nghiệm đối với cấp sơ thẩm. Ngoài ra, Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn mở lối đi có diện tích 9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 83 nhưng không tuyên quyền, nghĩa vụ

của các đương sự trong việc điều chỉnh, kê khai cấp GCNQSDĐ là thiếu sót, vi phạm quy định của Luật Đất đai.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; xử không chấp nhận kháng cáo của bà Lăng Thị H, sửa Bản án sơ thẩm về nội dung thiếu sót không tuyên quyền nghĩa vụ của các đương sự trong việc điều chỉnh, kê khai cấp GCNQSDĐ. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí, hoàn trả bà Lăng Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo thay đổi một phần nội dung kháng cáo. Việc thay đổi này vẫn đảm bảo theo các quy định của pháp luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn bà Lăng Thị H về việc không chấp nhận mở lối đi cho nguyên đơn qua bất động sản liền kề là thửa đất số 83 của các bị đơn, thấy rằng:

[3] Thứ nhất: Nguyên đơn bà Cao Kim T và bị đơn ông Cao Sỹ H là hai chị em ruột. Lối đi nguyên đơn yêu cầu mở qua thửa đất số 83 có diện tích 9m<sup>2</sup> nằm ở phần cuối cùng hướng phía bắc của thửa đất số 83. Lối đi này chỉ có một mình gia đình nguyên đơn sử dụng từ năm 1990 (trước khi các bị đơn đến sinh sống tại thửa đất số 83) đến nay. Năm 2004, nguyên đơn đã lát gạch đỏ 3,3m<sup>2</sup>, đổ bê tông 5,7m<sup>2</sup> diện tích lối đi mà không hề có tranh chấp.

[4] Thứ 2: Trên các thửa đất số 84, thửa đất số 85 gia đình nguyên đơn đã xây dựng nhà kiên cố từ năm 2004. Đây cũng là nơi mà cả gia đình nguyên đơn đang trực tiếp sinh sống, mọi sinh hoạt đều diễn ra tại nhà đất này.

[5] Thứ 3: Thửa đất số 84, thửa đất số 85 của gia đình nguyên đơn bị bao bọc bởi các bất động sản liền kề đó là thửa đất số 83, thửa đất số 115 và suối Đ. Thửa đất số 115 của ông Hoàng Đình T hiện ông Hoàng Đình T cũng đã xây dựng tường bao quanh và các công trình kiên cố trên đất. Thửa đất số 83 của các bị đơn có tổng diện tích 221,3m<sup>2</sup>. Tuy các bị đơn cũng đã xây dựng nhà kiên cố trên đất nhưng phần diện tích đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi các bị đơn không có xây dựng công trình, vật kiến trúc gì.

[6] Thứ 4: Nguyên đơn cũng khẳng định rõ phần diện tích 9m<sup>2</sup> đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi tại thửa đất số 83 là phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của các bị đơn. Nguyên đơn sẽ có trách nhiệm đền bù giá trị quyền sử dụng 9m<sup>2</sup> đất theo giá trị đất tại thị trường cho các bị đơn.

[7] Thứ 5: Việc bị đơn bà Lăng Thị H cho rằng nguyên đơn có thể xây cầu dài 4m bắc qua suối Đ để đi ra đường công cộng là không phù hợp với thực tế, không đúng với quy định của Nhà nước trong việc quản lý đất đai, sông suối trên địa bàn. Bị đơn bà Lăng Thị H cho rằng sẽ cam kết bằng văn bản cho nguyên đơn đi nhờ trên diện tích 9m<sup>2</sup> tại thửa đất số 83 đến suốt đời, nhưng ý

kiến này nguyên đơn không nhất trí. Mặt khác, ý kiến của bà Lăng Thị H đưa ra không đảm bảo nguyên tắc thực hiện quyền đối với bất động sản liền kề (làm cho việc thực hiện quyền đối với bất động sản hưởng quyền trở nên khó khăn) theo quy định tại Điều 248 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra 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. Vị trí, giới hạn chiều dài, chiều rộng, chiều cao của lối đi do các bên thỏa thuận, bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại và ít gây phiền hà cho các bên; nếu có tranh chấp về lối đi thì có quyền yêu cầu Tòa án, cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác xác định.

[9] Đối chiếu vào vụ án này thấy rằng: Do các đương sự không thỏa thuận được việc mở lối đi nên lối đi này sẽ do Tòa án xác định. Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi tại phần cuối cùng hướng phía bắc của thửa đất số 83. Lối đi này 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. Lối đi này có diện tích 9m<sup>2</sup> với chiều rộng 1,8m, chiều dài một chiều là 5,68m, một chiều là 5,03m. Như vậy, giới hạn chiều rộng, chiều dài của lối đi bảo đảm thuận tiện cho việc đi lại cũng như sinh hoạt và ít gây phiền hà cho cả của hai gia đình. Do vậy, cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và buộc nguyên đơn phải đền bù giá trị quyền sử dụng 9m<sup>2</sup> đất theo giá trị trường cho các bị đơn là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với các quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu chứng cứ gì mới nên không có căn cứ để chấp nhận nội dung kháng cáo.

[10] Nguyên đơn đã nộp chi phí tố tụng hết 8.000.000 đồng và tự nguyện chịu toàn bộ chi phí đó, các bị đơn cũng nhất trí nên cấp sơ thẩm đã ghi nhận vấn đề này. Tuy nhiên, qua kiểm tra các chi phí tố tụng đã thực chi thấy rằng còn có chi phí không phù hợp nhưng do nguyên đơn tự nguyện chịu và các đương sự không kháng cáo nội dung này nên Hội đồng xét xử không xem xét xong cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[11] Về trách nhiệm đền bù của chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền tuy chưa được cấp sơ thẩm nhận định nhưng đã được cấp sơ thẩm quyết định. Xét thấy, giá trị quyền sử dụng của 9m<sup>2</sup> đất theo Biên bản định giá ngày 15-12-2021 là 27.900.000 đồng, giá trị tài sản trên đất sân lát gạch đỏ, sân bê tông xi măng theo Biên bản thẩm định giá tài sản ngày 31-12-2021 là 2.054.835 đồng. Công trình trên đất là do nguyên đơn xây dựng từ năm 2004, cấp sơ thẩm nhận định tại mục [5] về vấn đề này là không phù hợp với thực tế khách quan. Do đó, tại phần quyết định của

Bản án sơ thẩm đã buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ thanh toán tổng cộng 29.954.835 đồng cho các bị đơn trong đó có cả phần giá trị công trình của nguyên đơn xây dựng là không chính xác. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều khẳng định không kháng cáo nội dung này, nguyên đơn cũng không có ý kiến, yêu cầu gì khác về vấn đề này nên Hội đồng xét xử không xem xét nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[12] Cấp sơ thẩm còn có vi phạm sau: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nhưng cấp sơ thẩm không tuyên về quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền và chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền về việc kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai là không toàn diện, không đảm bảo quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Ngoài ra, cấp sơ thẩm cần viện dẫn đầy đủ các quy định của luật nội dung tại phần quyết định của bản án. Vì vậy, cấp phúc thẩm phải sửa bản án sơ thẩm đối với vi phạm trên.

[13] Do yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn phải chịu tiền án phí dân sự có giá ngạch đối với số tiền 29.954.835 đồng phải đền bù cho các bị đơn là 1.497.700 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí sơ thẩm cho các bị đơn, phía bị đơn không có ý kiến gì. Tổng số tiền án phí nguyên đơn phải nộp là 2.097.700 đồng để sung vào ngân sách Nhà nước. Sau khi khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng, nguyên đơn còn phải nộp tiếp số tiền 1.797.700 đồng.

[14] Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại người kháng cáo tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[15] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn là có căn cứ pháp lý và phù hợp với các quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lăng Thị H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST ngày 31-3-2022 của Tòa án nhân dân huyện Chi Lăng, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ các Điều 3, 4, 5, 26, 95, 166, 171 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ các Điều 159, 160, 161, 245, 246, 247, 248, 254, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khoá

14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1. Về yêu cầu khởi kiện:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Kim T về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề là thửa đất số 83, tờ bản đồ địa chính số 25b thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn của gia đình bị đơn ông Cao Sỹ H, bà Lăng Thị H.

1.1. Mở lối đi có diện tích  $9m^2$  đất cho bà Cao Kim T và các thành viên của gia đình bà Cao Kim T qua bất động sản liền kề là thửa đất số 83, tờ bản đồ địa chính số 25b thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn (Thửa đất số 83 có tổng diện tích  $221,3m^2$  đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 496194 ngày 14-8-2006 cho ông Cao Sỹ H). Diện tích  $9m^2$  đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A, B, E, C, D, F thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng khu đất kèm theo Bản án. Lối đi với diện tích  $9m^2$  có các phía tiếp giáp như sau:

Phía đông: Giáp thửa đất số 84 của nhà bà Cao Kim T, có cạnh dài 1,8m.

Phía tây: Giáp đường giao thông công cộng (đường bê tông), có cạnh dài 1,8m.

Phía Bắc: Giáp suối Đ, có cạnh dài 5,03m.

Phía Nam: Giáp phần đất còn lại của thửa đất số 83 của nhà ông Cao Sỹ H, bà Lăng Thị H, có cạnh dài 5,68m.

1.2. Bà Cao Kim T và các thành viên của gia đình bà Cao Kim T được quyền quản lý, sử dụng lối đi có diện tích  $9m^2$  thuộc một phần thửa đất số 83, tờ bản đồ địa chính số 25b thị trấn Đ, huyện C, tỉnh Lạng Sơn đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Lạng Sơn cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 496194 ngày 14-8-2006 cho ông Cao Sỹ H và được quyền sở hữu các tài sản trên đất, đó là phần công trình lát gạch đỏ là  $3,3m^2$ , phần công trình đổ bê tông là  $5,7m^2$ . Diện tích  $9m^2$  đất được xác định bởi các đỉnh thửa nối các điểm (đỉnh thửa): A, B, E, C, D, F thể hiện tại Sơ đồ hiện trạng khu đất kèm theo Bản án.

1.3. Ông Cao Sỹ H; bà Cao Kim T và các thành viên của gia đình bà Cao Kim T có nghĩa vụ thực hiện kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất mở lối đi và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (nếu có) nêu tại mục 1.1 và 1.2 theo quy định của pháp luật đất đai.

**2. Về trách nhiệm đền bù:** Bà Cao Kim T phải có trách nhiệm đền bù cho ông Cao Sỹ H và bà Lăng Thị H giá trị quyền sử dụng đất đối với phần diện tích  $9m^2$  đất mở lối đi là 29.954.835 đồng (hai mươi chín triệu chín trăm năm mươi tư nghìn tám trăm ba mươi năm đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**3. Về chi phí tố tụng:** Bà Cao Kim T tự nguyện chịu tổng số tiền 8.000.000 đồng về việc chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Xác nhận bà Cao Kim T đã nộp đủ số tiền 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

#### **4. Về án phí**

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Cao Kim T phải chịu 1.497.700 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Ông Cao Sỹ H, bà Lăng Thị H mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Cao Kim T tự nguyện chịu toàn bộ phần án phí của ông Cao Sỹ H, bà Lăng Thị H. Tổng cộng bà Cao Kim T phải chịu 2.097.700 đồng tiền án phí để sung vào ngân sách Nhà nước. Ngày 17-11-2021, bà Cao Kim T đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0003168 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn. Sau khi khấu trừ, bà Cao Kim T còn phải nộp tiếp số tiền 1.797.700 đồng (một triệu bảy trăm chín mươi bảy nghìn bảy trăm đồng).

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lăng Thị H không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả bà Lăng Thị H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Lạng Sơn theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0003181 ngày 21 tháng 4 năm 2022.

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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

#### **Nơi nhận:**

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- TAND h.Chí Lăng, tỉnh Lạng Sơn;
- VKSND h.Chí Lăng, tỉnh Lạng Sơn;
- CCTHADS h.C, tỉnh Lạng Sơn;
- Đường sự;
- Lưu: Hồ sơ; Tòa DS; HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Nguyễn Thị Hoa**

