

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 62/2023/DS-PT

Ngày: 11-4-2023

V/v “Yêu cầu mở lối đi”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Nhung

Các thẩm phán:

Bà Trương Thị Thảo

Ông Phạm Thành Dương

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Lê Khang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 4 năm 2023 tại Tòa án nhân dân, tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023 về việc: “Yêu cầu mở lối đi”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2022/DS-ST ngày 29-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1930. Địa chỉ: tổ 1, khu phố T, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Thanh L, sinh năm 1955. Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã C, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/5/2019).

2. ***Bị đơn:*** Ông Sỳ A S, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ 8, ấp T, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Đức Đ - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai.

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

3.1. Bà Hồ A N, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ 8, ấp T, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Sỳ A S, sinh năm 1963. Địa chỉ: Tổ 8, ấp T, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/4/2023).

3.2. Ông Lê Văn D, sinh năm 1966;

3.3 Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1968. Cùng địa chỉ: Số 21, khu phố N, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

3.4. Ông Trương Phước T, sinh năm 1966;

3.5. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1965;

3.6. Bà Võ Thị Thì, sinh năm 1952. Cùng địa chỉ: Khu 8, ấp T, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

3.7. Ông Lê Cảnh A, sinh năm 1963;

3.8. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1969. Cùng địa chỉ: Thôn 4, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.9. Ông Trương Phước L, sinh năm 1946, địa chỉ: Tổ 3, Ấp S, xã C, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

3.10. Bà Trương Thị Ánh T, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp 4, xã S, huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai.

3.11. Ông Trương Phước D, sinh năm 1964. Địa chỉ: Tổ 1, khu phố Tân Phong, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

3.12. Bà Trương Thị Ánh H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp H, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trương Phước L, bà Trương Thị Ánh T, ông Trương Phước D, ông Trương Phước T, bà Trương Thị Ánh H: Bà Lê Thị Thanh L, sinh năm 1955. Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã C, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/5/2019).

(Ông S, ông D có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Sỳ A S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/4/2017 của bà Lê Thị Ngọc L và trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh L trình bày: Nguồn gốc thửa đất 53, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai được nguyên đơn sử dụng từ năm 1976, đến năm 2015 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để đi ra đường công cộng, nguyên đơn có một lối đi được mở vào năm 1979 rộng 4m, dài tiếp giáp nhau tại các thửa đất 75, 76, 77 tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai chiều dài khoảng 45m.

Tháng 4/2017, bị đơn rào lại phần đất của mình, cản trở việc vận chuyển hàng hóa ra vào trên lối đi này.

Nguyên đơn đã làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Sỳ A S tháo dỡ hàng rào, mở lối đi rộng 4m, dài đi qua các thửa 75 có diện tích 230.8m², thửa

76 có diện tích 193.5m² và thửa 77 có diện tích 271.4m² tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích 695.7m² theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2600/2017 ngày 08/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh đề nguyên đơn ra đường công cộng; đồng thời thanh toán bằng tiền theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương là 45.000.000 đồng/1.000m² theo Biên bản định giá ngày 22/12/2017, yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án thành phố Long Khánh chấp nhận một phần mở lối đi rộng 3m, có chiều dài đi qua thửa 75, 76 và 77 của bị đơn. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm bị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi vụ án được cấp sơ thẩm thụ lý lại để giải quyết theo quy định, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn ông Sỳ A S tháo dỡ hàng rào, mở lối đi rộng 3m, dài đi qua các thửa 75 có diện tích 172m², thửa 76 có diện tích 144.2m² và thửa 77 có diện tích 199.7m² tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai với tổng diện tích 515.9m² theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2600/2017 ngày 08/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh đề nguyên đơn ra đường công cộng, như kết quả cấp sơ thẩm đã xét xử.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ngày 15/8/2022, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể nguyên đơn yêu cầu mở lối đi trên đất của bị đơn, nhưng thay đổi vị trí mở lối đi này là một phần được cấp theo bờ ranh của thửa đất số 77 tiếp giáp thửa đất số 76 cùng tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai chiều rộng 3m, chiều dài đi qua thửa 77 được giới hạn bởi các điểm (24, 25, 26, 37, 36, 24), có tổng diện tích là 202m² theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6265/2022 ngày 15/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh, nguyên đơn đồng ý thanh toán giá trị đất và cây trồng trên đất bằng tiền theo Chứng thư thẩm định giá số 75/TĐG-CT ngày 31/5/2021 của Công ty Cổ phần thẩm định giá Đồng Tiến, mặc dù lối đi này có độ dốc rất cao, khó khăn trong việc cải tạo lối đi cho nguyên đơn. Còn đối với thửa 75 và thửa 76, gia đình ông Trương Phước T và ông Lê Văn D vẫn đồng ý để cho nguyên mở lối đi rộng 3m, dài đi qua thửa 75 có diện tích 172m², thửa 76 có diện tích 144.2m² theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2600/2017, ông Trương Phước T, bà Phạm Thị L và ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Kim P không yêu cầu nguyên đơn bồi thường giá trị đất, nguyên đơn đồng ý và không có bổ sung gì thêm.

Quá trình tố tụng bị đơn, ông Sỳ A S trình bày: Nguồn gốc diện tích 18.542m², tại thửa 1, 563, 535 tờ bản đồ số 8, 4 xã H, thị xã Long Khánh (nay thuộc thửa 77, tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai được gia đình bị đơn sử dụng từ năm 1976 đến năm 1994 bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trên thửa đất này, năm 1995 bị đơn có mở một lối đi qua đất ông Đoàn T để khoan giếng và từ đó các hộ liền kề trong đó có gia đình nguyên đơn đi nhờ ra đường bên ngoài cho gần vì không còn lối đi nào khác. Năm 2000, ông Đoàn

T chuyển nhượng đất này cho ông Ngô A, bị đơn không sử dụng giếng nước nữa nhưng vẫn cho nguyên đơn đi nhờ. Tháng 12 năm 2016, nguyên đơn vận chuyển hàng hóa, cho xe ra vào nhiều làm ảnh hưởng và thiệt hại đến tài sản của bị đơn nên rào lại không cho sử dụng.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn qua phần đất của mình bất cứ lối đi nào, vì nguyên đơn còn lối đi khác qua thửa đất 73 của ông Hà Chăm Đ, thửa 74 của ông Đăng Văn N, bà Lý Thị D, thửa 75 của ông Trương Phước T, thửa 76 của ông Lê Văn D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Hồ A N trình bày: Bà là vợ của bị đơn, bà thống nhất lời trình bày của bị đơn, bà sinh sống trên diện tích đất này từ năm 1985 đến nay và thống nhất với bị đơn, không chấp nhận yêu cầu cho nguyên đơn mở lối đi qua phần đất của mình vì nguyên đơn còn lối đi khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Trương Phước L, bà Trương Thị Ánh T, ông Trương Phước D, ông Trương Phước T, bà Trương Thị Ánh H do bà Lê Thị Thanh L là người đại diện trình bày: Bà thống nhất như lời trình bày của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là con của nguyên đơn ông Trương T (chết ngày 18/9/2015) và bà Lê Thị Ngọc L yêu cầu bị đơn mở lối đi rộng 3m, chiều dài đi qua các thửa 75, 76, 77 tờ bản đồ số 5 xã H, thị xã Long Khánh (nay là thành phố Long Khánh), tỉnh Đồng Nai.

Đối với ông Trương Phước T trong quá trình giải quyết vụ án có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập buộc bị đơn mở lối đi ra đường công cộng. Tuy nhiên, ông Trình rút yêu cầu khởi kiện nói trên và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn mở lối đi ra đường công cộng qua thửa 75, tờ bản đồ số 5 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của mình và không yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất.

Bà Phạm Thị L trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Trương Phước T. Bà đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn mở lối đi ra đường công cộng qua thửa 75, tờ bản đồ số 5 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của chung vợ chồng và không yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất.

Ông Lê Văn D trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án ông có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập, buộc bị đơn mở lối đi ra đường công cộng. Tuy nhiên, ông đã rút yêu cầu khởi kiện nói trên và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn mở lối đi ra đường công cộng qua thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của mình và không yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Kim P trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn D. Bà đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn mở lối đi ra đường công cộng qua thửa đất số 76, tờ bản đồ số 5 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp chung của vợ chồng và không yêu cầu bồi thường giá trị quyền sử dụng đất.

Bà Võ Thị T trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án bà có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập buộc bị đơn mở lối đi ra đường công cộng. Tuy nhiên, bà đã rút yêu cầu khởi kiện nói trên.

Ông Lê Cảnh A trình bày: Trong quá trình giải quyết vụ án xác định diện tích 4.305m² tại thửa 554, tờ bản đồ 4 (nay thuộc thửa số 75, tờ bản đồ số 5) là tài sản chung của vợ chồng đã được chuyển nhượng vào năm 1996 nên thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của người nhận chuyển nhượng là ông Trương Phước T và bà Phạm Thị L. Không có ý kiến gì về yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Thu T thống nhất với lời trình bày của ông Lê Cảnh A.

Trong quá trình làm việc những người làm chứng: 1) Chị Trần Cún M, sinh năm 1968. Địa chỉ: Tổ 8, ấp T, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, 2) chị Niềm Thị M, sinh năm 1955. Địa chỉ: Ấp T 3, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, 3) Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1940. Địa chỉ: Khu phố C, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, 4) Ông Hồ Văn T, sinh năm 1938. Địa chỉ: Khu phố C, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai và 5) ông Ngô Á, sinh năm 1956. Địa chỉ: Khu phố T, phường X, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai khai có thấy thửa đất số 75, 76 và 77 có hình thành con đường mòn đi qua và những hộ phía trong, trong đó có nguyên đơn có sử dụng con đường này để đi ra đường cộng cộng, nhưng không biết gì về tình trạng pháp lý của các thửa đất.

Tại Bản án số: 41/2022/DS-ST ngày 29-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí lệ phí, Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L về việc yêu cầu mở lối đi.

1. Buộc bị đơn ông Sỳ A S và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý A Nhộc mở một lối đi dành cho bà Lê Thị Ngọc L trên đất của mình, đất mở lối đi có chiều rộng 3m, chiều dài một phần cặp theo bờ ranh thửa 77 tiếp giáp thửa 76 tờ bản đồ số 5 xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (25, 26, 37, 36, 25) có diện tích 202m² theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6265/2022 ngày 15/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh.

Buộc bà Lê Thị Ngọc L phải thanh toán cho ông Sỳ A S và bà Hồ A N số tiền 58.060.000 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Phước T, bà Phạm Thị L; ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Kim P mở một lối đi dành cho bà Lê Thị Ngọc L trên đất của mình mà không yêu cầu bồi thường giá trị đất (theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính 2600/2017 ngày 08/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh, cụ thể: Tại thửa 75, tờ bản đồ số 5 xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của ông Trương Phước T và bà Phạm Thị L, có chiều rộng 3m, giới hạn bởi các điểm (83", m", n", o", p", 21", 20, s, t, u, v, x, y, w, 82,

83") có diện tích 172m²; tại thửa 76, tờ bản đồ số 5 xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị Kim P, có chiều rộng 3m, giới hạn bởi các điểm (35", h", i", j", k", l", 83", 82", a', b', c', d', 36, 35") có diện tích là 144.2m².

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, các đương có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại ranh giới thửa đất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mở lối đi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn D, ông Trương Phước T và bà Võ Thị T.

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

Ngày 02/12/2022, Ông S kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể việc đo vẽ hiện trạng khu đất ngày 15/6/2022 theo chỉ dẫn của Thẩm phán xét xử, Ông S không được tham gia buổi đo vẽ cũng như thủ tục công khai chứng cứ, xét xử; Chứng thư thẩm định giá số 75/TĐG –CT ngày 31/5/2021 là có sự chèn ép, áp đặt. Bà L có lối đi qua thửa đất số 76, việc mở lối đi qua thửa đất 77 là không đúng gây thiệt hại cho bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:

Kháng cáo của Ông S cho rằng Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Về tổng đạt và mở phiên họp công khai chứng cứ: Ngày 28/7/2022 Tòa án Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải số 44/TB-TA (BL 666). Ngày 02/8/2022 Tòa án tổng đạt Thông báo số 44 trên cho Ông S bà N nhưng ông bà từ chối nhận (BL 667). Tại Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 05/8/2022 bị đơn Ông S vắng mặt không có lý do (BL 675). Cùng ngày Tòa án ban hành Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ số 09 (BL 678). Ngày 22/8/2022 Tòa án tổng đạt Thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ số 09 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77 ngày 15/8/2022 (mở phiên tòa ngày 31/8/2022) cho Ông S bà N nhưng ông bà không nhận quyết định (BL 682).

Tại phiên tòa ngày 31/8/2022 Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa do vắng mặt Ông S, bà N và ấn định mở lại ngày 22/9/2022 (BL 694). Ngày 26/9/2022 Tòa án giao Quyết định hoãn phiên tòa này, Ông S nhận trực tiếp và cam kết giao lại cho bà N (BL 690).

Ngày 22/9/2022 Hội đồng quyết định hoãn phiên tòa do đại diện nguyên đơn xin hoãn phiên tòa vì lý do sức khỏe và ấn định mở lại ngày 29/9/2022 (BL

700). Phiên tòa ngày 22/9/2022 Ông S, bà N cũng vắng mặt không có lý do (BL 698). Cùng ngày Tòa án giao Quyết định hoãn cho Ông S (BL 696).

Tại phiên tòa ngày 29/9/2022 Ông S, bà N vắng mặt không có lý do.

Như vậy, các thủ tục tổng đạt Thông báo mở phiên họp kiểm tra việc tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, các Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án cho Ông S, bà N đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kết quả phiên họp công khai chứng cứ Tòa án đã tổng đạt cho Ông S nhưng ông từ chối nhận. Phiên Tòa xét xử công khai nhưng Ông S bà N cố tình không đến tham gia là đã tự từ bỏ quyền được tiếp cận chứng cứ và trình bày ý kiến của mình.

Sau khi công khai chứng cứ, bà L có thay đổi vị trí mở đường trên thửa 77 của Ông S (thay vì yêu cầu mở giữa đất theo lối đi cũ nay yêu cầu mở cặp sát ranh đất thửa 77), việc thay đổi này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu vì vẫn là yêu cầu mở lối đi và do thay đổi vị trí nên dẫn đến diện tích mở đường có sự thay đổi. Hơn nữa, vị trí mở lối đi mới đã được thể hiện trên Bản trích lục và đo hiện trạng số 6265/2022 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai thực hiện ngày 15/6/2022. Ngày 14/7/2021, Tòa án đã giao Thông báo số 10/TB-TA ngày 28/6/2022 về việc thu thập được tài liệu chứng cứ (trong đó có Bản trích lục đo hiện trạng số 6265/2022) cho Ông S nhận (BL662) nên việc dự kiến vị trí mở con đường khác với con đường ban đầu nguyên đơn yêu cầu thực tế Ông S đã biết. Việc Ông S kháng cáo cho rằng ông không biết sự thay đổi yêu cầu của nguyên đơn và việc công khai chứng cứ có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có cơ sở để chấp nhận.

Về nội dung kháng cáo nêu việc đo vẽ hiện trạng khu đất số 6265/2022 gia đình ông không được tham gia để có ý kiến.

Ngày 18/12/2021 Tòa án giao Quyết định xem xét, thẩm định tại chỗ số 44/2021/QĐ-XXTĐTC ngày 14/12/2021 cho Ông S (BL635). Ngày 21/12/2021 Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện việc Tòa án xem xét các con đường dự kiến mở và phần đo đạc cụ thể do Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện. Tại buổi xem xét này Ông S bà N vắng mặt không có lý do (BL 642-641). Như vậy, Ông S đã được Tòa án thông báo về thời gian, địa điểm tiến hành việc xem xét thẩm định tại chỗ và tiến hành đo vẽ để ông có mặt thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình nhưng ông cố tình không đến nên nội dung ông kháng cáo cho rằng gia đình ông không được tham gia để có ý kiến là không có căn cứ.

Về chứng thư thẩm định giá: Ông S cho rằng bản án sơ thẩm cho rằng gia đình ông đồng ý thanh toán bằng tiền về giá trị đất và cây theo chứng thư thẩm định giá số 75/TĐG –CT ngày 31/5/2021 là có sự chèn ép, áp đặt.

Nhận thấy, ngày 6/10/2021 Tòa án đã giao Chứng thư thẩm định giá và Thông báo số 97 ngày 01/10/2021 cho Ông S thông báo cho Ông S biết trong thời hạn 15 ngày kể từ khi nhận được thông báo Ông S phải nộp ý kiến về chứng thư thẩm định giá (nếu có) cho Tòa án (BL 629,630). Tuy nhiên, cho đến ngày công khai chứng cứ và xét xử Ông S cũng không có ý kiến trình bày về việc không đồng ý hay đồng ý về chứng thư thẩm định giá. Vì vậy, nội dung kháng cáo này của Ông S là không có căn cứ.

Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn Ông S không đồng ý mở đường trên đất của ông vì ngoài đất của ông thì còn có thể mở lối đi trên các thửa đất 76 của ông Lê Văn D, thửa 75 của ông Trương Phước T, thửa 73 của ông Hà Chấn Đ, thửa 74 của ông Đăng Văn N.

Qua Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2021 thì thửa đất số 53 của nguyên đơn không có lối đi nào khác ra đường công cộng ngoài lối đi qua đất của các thửa liền kề.

Nay nguyên đơn đề nghị mở lối đi qua thửa 77 theo sát cặp ranh thửa 77 giáp với thửa 76 tuy dốc hơn đường đi theo yêu cầu ban đầu nhưng là phương án gây thiệt hại thấp nhất cho Ông S. Đối với các thửa đất khác mà Ông S cho rằng có thể mở lối đi qua thì không đảm bảo thuận tiện vì độ dốc cao. Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật, có xem xét bồi thường giá trị đất (theo chứng thư thẩm định giá) là đảm bảo quyền lợi chính đáng của Ông S bà N.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Sỳ A S làm trong thời hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm; Ông S cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, không mời ông tham gia và có ý kiến khi đo vẽ; phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử. Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Ông S để Ông S có mặt khi đo vẽ, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử nhưng Ông S vắng mặt không có lý do, Ông S đã tự từ bỏ quyền, lợi ích của mình. Do vậy, Ông S cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có căn cứ.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Phần đất của bà Liên thuộc thửa đất 53, tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh nằm ở phía trong, phần đất của bị đơn thuộc thửa 77, tờ bản đồ số 5 nằm ở phía ngoài giáp đường công cộng. Gia đình nguyên đơn muốn đi ra đường công cộng gần nhất phải đi qua phần đất thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Trương Phước T, bà Phạm Thị L tại thửa 75, tờ bản đồ số 5; ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Kim P tại thửa 76, tờ bản đồ số 5 và bị đơn ông Sỳ A S tại thửa 77, tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Quá trình giải quyết vụ án, Ông S thừa nhận vào năm 1995 có mở một lối đi qua đất ông Đoàn T để khoan giếng, từ đó các hộ liền kề trong đó có gia đình bà L đi nhờ ra đường bên ngoài cho gần vì không còn lối đi nào khác. Đến tháng 12 năm 2016, nguyên đơn vận chuyển hàng hóa, cho xe ra vào nhiều làm ảnh

hưởng và thiệt hại đến tài sản của Ông S nên Ông S rào lại không cho sử dụng, bị đơn cho rằng nguyên đơn có thể đi qua đất của ông Hà Đức C, ông Đăng Văn N, bà Lý Thị D và ông Ngô Á.

Tòa án cấp sơ thẩm đã qua xem xét thẩm định tại chỗ, xác minh tại Ủy ban nhân dân xã H (BL 642, 563, 564) thì thửa đất số 53 của nguyên đơn không có lối đi nào khác ra đường công cộng ngoài lối đi qua đất những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bị đơn tự mở trước đây; lối đi qua các hộ ông Hà Đức C, ông Đăng Văn N, bà Lý Thị D rất dài và độ dốc rất cao; lối đi qua đất của ông Ngô Á không tiếp giáp với đất của nguyên đơn.

Theo quy định lại Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015, quyền về lối đi qua bất động sản liền kề thì:

“1. 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.”

Như vậy, thực tế gia đình bà L không còn lối đi nào khác ra đường công cộng được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, nên buộc Ông S là chủ bất động sản liền kề phải mở lối đi cho bà L là phù hợp.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu mở lối đi qua đất của bị đơn tại thửa số 77, tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh, nhưng thay đổi vị trí lối đi là một phần được cấp theo bờ ranh của thửa đất 77 tiếp giáp đất thửa 76 cùng tờ bản đồ số 5, chiều rộng 3m, có diện tích 202m² theo Trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6265/2022 ngày 15/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh và đồng ý bồi thường giá trị đất, cây trồng trên đất theo Chứng thư thẩm định giá số 75/TĐG-CT ngày 31/5/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Tiền cho bị đơn.

Xét thấy, yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn cấp theo bờ ranh của thửa đất 77 tiếp giáp thửa 76 có độ dốc rất cao và lối đi tiếp giáp thửa 78 có con suối chạy quanh co, không thuận tiện cho việc đi lại. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, đồng thời để đảm bảo cho việc khi mở lối đi ít ảnh hưởng đến bất động sản có mở lối đi. Việc thay đổi này của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu vì yêu cầu mở lối đi này là do thay đổi vị trí nên dẫn đến diện tích mở đường có sự thay đổi. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn, lối đi có một phần được cấp theo bờ ranh của thửa đất số 77, tiếp giáp thửa đất số 76 được giới hạn bởi các điểm (25, 26, 37, 36, 25) có diện tích 202m² theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa

chính số 6265/2022 ngày 15/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh là phù hợp.

Đối với diện tích mở lối đi có chiều rộng 3m tiếp giáp với phần đất của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Phước T, bà Phạm Thị L được giới hạn bởi các điểm (83", m", n", o", p", 21", 20, s, t, u, v, x, y, w, 82, 83") là 172m² tại thửa 75, tờ bản đồ số 5; ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Kim P được giới hạn bởi các điểm (35", h", i", j", k", l", 83", 82", a', b', c', d', 36, 35") là 144.2m² tại thửa 76, tờ bản đồ số 5 xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 2600/2017 ngày 08/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh, xét thấy những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý mở lối đi đề nguyên đơn ra đường công cộng mà không yêu cầu bồi thường thiệt hại, đây là sự tự nguyện của ông T, bà L, ông D và bà P nên ghi nhận.

[3] Về số tiền đền bù mở lối đi:

Theo Chứng thư thẩm định giá số 75/TĐG-CT ngày 31/5/2021 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến, thì trị giá đất phân yêu cầu mở lối đi tại thửa 77 là 56.560.000 đồng (202m² x 280.000 đồng/m²). Đối với cây trồng trên phần đất mở lối đi qua thửa đất số 77 theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/12/2021, có 50 cây chuối giá trị được tính theo Chứng thư thẩm định giá số 75/TĐG-CT ngày 31/5/2021 của Công ty cổ phần Thẩm định giá Đồng Tiến, còn có một số cây còn lại không có giá trị nên không định giá và được tính như sau: 50 cây chuối x 30.000 đồng/cây = 1.500.000 đồng, tổng trị giá đất và cây trồng tại thửa đất 77 là 58.060.000 đồng. Ông S cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 75/TĐG-CT ngày 31/5/2021 để buộc bà L phải bồi thường cho gia đình ông là có sự chèn ép, áp đặt.

Nhận thấy, ngày 06/10/2021 Tòa án cấp sơ thẩm đã giao Chứng thư thẩm định giá và Thông báo số 97 ngày 01/10/2021 cho ông S, đồng thời Tòa án cũng đã thông báo cho ông S biết phải có ý kiến về chứng thư thẩm định giá cho Tòa án. Tuy nhiên, cho đến ngày công khai chứng cứ và xét xử, Ông S cũng không có ý kiến trình bày về việc không đồng ý hay đồng ý về chứng thư thẩm định giá. Vì vậy, việc ông S kháng cáo cho rằng Tòa án chèn ép là không có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Sỳ A S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn D, ông Trương Phước T và bà Võ Thị T. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập rút yêu cầu buộc bị đơn mở lối đi, nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này là đúng quy định.

[6] Về chi phí tố tụng: Ông Sỳ A S phải chịu 11.108.874 đồng (chi phí đo vẽ, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản) số tiền này bà Lê Thị Ngọc L đã nộp. Do đó, buộc bị đơn ông Sỳ A S phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Lê Thị Ngọc L số tiền 11.108.874 đồng. Ông Lê Văn D, ông Trương Phước T và bà

Võ Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mỗi người 2.000.000 đồng (đã nộp xong).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Sỳ A S phải chịu tổng số tiền là 3.203.000 đồng (300.000 đồng + 2.903.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả bà Lê Thị Ngọc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 008794 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả bà Võ Thị T, ông Trương Phước T và ông Lê Văn D mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 007740, 007741, 007742 ngày 09/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông S không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Sỳ A S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2022/DS-ST ngày 29-9-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Long Khánh.

Căn cứ Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3, Điều 18 và khoản 2, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L về việc yêu cầu mở lối đi.

1. Buộc ông Sỳ A S và bà Hồ A N phải mở một lối đi dành cho bà Lê Thị Ngọc L trên đất của mình, đất mở lối đi có chiều rộng 3m, chiều dài một phần cặp theo bờ ranh thửa 77 tiếp giáp thửa 76, tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai, được giới hạn bởi các điểm (25, 26, 37, 36, 25) có diện tích 202m² theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 6265/2022 ngày 15/6/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh Long Khánh.

Buộc bà Lê Thị Ngọc L phải thanh toán cho ông Sỳ A S và bà Hồ A N số tiền 58.060.000 (năm mươi tám triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện ông Trương Phước T, bà Phạm Thị L; ông Lê Văn D, bà Nguyễn Thị Kim P mở một lối đi dành cho bà Lê Thị Ngọc L trên đất của mình mà không yêu cầu bồi thường giá trị đất, cụ thể: Tại thửa 75, tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của ông Trương Phước T và bà Phạm Thị L, có chiều rộng 3m, giới hạn bởi các điểm (83", m", n", o", p", 21", 20, s, t, u, v, x, y, w, 82, 83") có diện tích 172m²; tại thửa 76, tờ bản đồ số 5, xã H, thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai của ông Lê Văn D và bà Nguyễn Thị Kim P, có chiều rộng 3m, giới hạn bởi các điểm (35", h", i", j", k", l", 83", 82", a', b', c', d', 36, 35") có diện tích là 144.2m² theo trích lục và đo vẽ hiện trạng khu đất bản đồ địa chính 2600/2017 ngày 08/12/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh Long Khánh.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại ranh giới thửa đất, thực hiện việc đăng ký kê khai, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mở lối đi của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Lê Văn D, ông Trương Phước T và bà Võ Thị T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Sỳ A S phải chịu tổng số tiền là 3.203.000 đồng (300.000 đồng + 2.903.000 đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Hoàn trả cho bà Lê Thị Ngọc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 008794 ngày 17/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

Hoàn trả cho bà Võ Thị Thị, ông Trương Phước T và ông Lê Văn D mỗi người số tiền là 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 007740, 007741, 007742 ngày 09/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh, tỉnh Đồng Nai.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Sỳ A S phải có nghĩa vụ thanh toán lại cho bà Lê Thị Ngọc L số tiền 11.108.874 đồng (*mười một triệu một trăm lẻ tám nghìn tám trăm bảy mươi bốn đồng*). Ông Lê Văn D, ông Trương Phước T và bà Võ Thị T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mỗi người 2.000.000 đồng (đã nộp xong).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Sỳ A S phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông S đã nộp theo biên lai số 0006290 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Khánh.

6. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. 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, 7b

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND TP. Long Khánh;
- Chi cục THADS TP. Long Khánh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung