TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LẠNG SƠN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2023/DS-PT
Ngày 25-5-2023
V/v tranh chấp 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: Ông Chu Long Kiếm

Các Thẩm phán: Ông Vi Đức Trí

Bà Lương Thị Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Ông Vi Đức Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc Tranh chấp mở lối đi chung qua bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 08/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 16/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2023, Thông báo về việc chuyển ngày xét xử số 14/TB-TDS ngày 10 tháng 3 năm 2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2023/QĐPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 49/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị Ng, cư trú tại: Thôn Đ, xã K, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị L, Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm T nhà nước tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Hoàng Văn C, cư trú tại: Thôn Đ, xã K, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Lương Thị H, Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm T nhà nước tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

2. Ông Vy Văn N, cư trú tại: Thôn T, xã K, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

3. Bà Lê Thị T, cư trú tại: Thôn Đ, xã K, huyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

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

1. Bà Lương Thị D. Vắng mặt.

2. Anh Hoàng Đức L. Vắng mặt.

3. Chị Vy Thị N. Vắng mặt.

4. Chị Phùng Thị N. Vắng mặt.

Đều cư trú tại: Thôn Đ, xã K, huyện V, tỉnh Lạng Sơn.

5. Bà Hoàng Thị Mới, cư trú tại: Thôn T, xã Khuyện V, tỉnh Lạng Sơn. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Hoàng Thị Ng là nguyên đơn; ông Hoàng Văn C, ông Vy Văn N đều 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:

Gia đình bà Hoàng Thị Ng có ngôi nhà xây dựng từ năm 1998 trên thửa đất số 65 tờ bản đồ số 12 xã K, huyện V, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) số BL 851546 ngày 20/12/2011 cho hộ bà Hoàng Thị Ng, diện tích 183m2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, địa danh tại thôn Đ, xã K, huyện V. Thửa đất nhà bà Ng cách đường quốc lộ 1B khoảng 22m, trước mặt và bên cạnh là ruộng của bà Hoàng Thị P (thửa 67), ông Hoàng Văn Th (thửa 964), ông Hoàng Văn C (thửa 998, 999), bà Lê Thị T (thửa 86), ông Vy Văn N (thửa 87), bà Vy Thị M và anh Hoàng Văn N (thửa 996, 997). Khi bà Hoàng Thị Ng làm nhà thì xung quanh đều là ruộng, chưa có ai xây nhà nên bà Hoàng Thị Ng đi theo bờ ruộng để ra đường quốc lộ 1B, không đi cố định bờ ruộng nào. Khoảng năm 2012 ông Hoàng Văn T xây nhà trên thửa đất 964, năm 2010 ông Vy Văn N xây nhà trên thửa đất 87, năm 2018 ông Hoàng Văn C xây nhà trên thửa đất 998 và xây tường rào chắn ngang trước mặt nhà bà Hoàng Thị Ng nên bà Ng không có lối đi ra đường quốc lộ 1B. Do không có đường đi ra đường quốc lộ nên bà Hoàng Thị Ng yêu cầu mở lối đi nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án mở lối đi, trong quá trình tố tụng Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho bà Hoàng Thị Ng có quyền khởi kiện yêu cầu các chủ sử dụng bất động sản liền kề mở lối đi hợp lý cho mình nhưng bà Hoàng Thị Ng chỉ yêu cầu mở lối đi qua các thửa 999, 86, 87 tờ bản đồ số 12 theo 01 trong các lối S1, S2, S3, S7, cụ thể như sau:

- Lối S1: Mở qua thửa 87 và dọc theo cạnh thửa 999, giáp thửa 998 của ông Hoàng Văn C rộng 1,5m, tổng diện tích là 32,9m2. Trên phần đất thửa 999 ông Hoàng Văn C đã láng sân vữa xi măng, dựng khung xà gồ làm bằng hộp kẽm và 01 cây lát; trên phần thửa đất 87 của ông Vy Văn N có tường rào, nhà vệ sinh và 01 cây mận, 01 cây đu đủ. Giá đất được xác định theo giá đất trồng lúa

1.140.000 đồng/m2, giá trị đất được xác định là 37.506.000 đồng, tài sản trên đất là 43.941.000 đồng, tổng là 81.447.000 đồng.

- Lối S2: Mở qua thửa 87 của ông Vy Văn N và đi theo cạnh thửa 999 của ông Hoàng Văn C, giáp thửa 86 của bà Lê Thị T chiều rộng 2m, tổng diện tích là 80,5m2.Trên phần đất thửa 999 ông Hoàng Văn C đã láng sân vữa xi măng, dựng khung xà gồ làm bằng hộp kẽm, xây tường rào diện tích 12,3m2, xây lò sấy hồi diện tích 2,45m2, nhà vệ sinh diện tích 2,48m2 và 01 cây đào; trên phần thửa đất 87 có tường rào diện tích 6,6m2, nhà vệ sinh 1,5m2 và 01 cây đu đủ, 01 cây mận. Giá đất được xác định theo giá đất trồng lúa 1.140.000 đồng/m2, giá trị đất được xác định là 91.770.000 đồng, tài sản được xác định là 21.190.912 đồng, tổng là 112.960.912 đồng.

- Lối S3: Mở dọc qua 3 thửa 999, 86, 87 từ vị trí đầu quốc lộ 1B cách thửa 998 của ông Hoàng Văn C 8m, có chiều rộng 02m tổng diện tích là 36,2m2 thẳng tới thửa 65 của bà Hoàng Thị Ng. Trên phần đất thửa 999 ông Hoàng Văn C đã láng sân vữa xi măng, xây lò sấy hồi diện tích 2,45m2 và 01 cây đu đủ; trên phần thửa đất 87 có tường rào tổng diện tích 6,6m2, thửa 86 mới trồng lúa. Giá đất được xác định theo giá đất trồng lúa 1.140.000 đồng/m2, giá trị đất được xác định là 41.268.000 đồng, tài sản được xác định là 10.087.000 đồng, tổng là 51.355.450 đồng.

- Lối S7: Mở qua thửa 87 của ông Vy Văn N và đi theo cạnh thửa 86 của bà Lê Thị T giáp thửa 999 của ông Hoàng Văn C, chiều rộng 2m, diện tích là 86m2, trên đất thửa 86 trồng lúa và 01 khóm Dong riềng; thửa 87 có nhà vệ sinh rộng 1,5m2, tường rào 13,2m2, 01 cây mận, 01 cây đu đủ. Giá đất được xác định theo giá đất trồng lúa 1.140.000 đồng/m2, giá trị đất được xác định là 94.040.000 đồng, tài sản được xác định là 9.283.100 đồng, tổng là 107.323.100 đồng.

Về việc đền bù thiệt hại: Bà Hoàng Thị Ng nhất trí bồi thường đất theo biên bản định giá, không nhất trí bồi thường về tài sản trên đất.

Bị đơn Hoàng Văn C trình bày: Ông Hoàng Văn C có 02 thửa đất phía trước mặt thửa đất 65 của bà Hoàng Thị Ng trong đó thửa 998 đã xây nhà cấp 4; thửa 999 là đất trồng lúa được UBND huyện V cấp GCNQSD đất số AM 387578 ngày 19/12/2008 cho ông Hoàng Văn C. Ông Hoàng Văn C không nhất trí mở lối đi cho bà Hoàng Thị Ng với các lý do: ông Hoàng Văn C đã xây nhà trên thửa 998 nhưng mới xây nhà cấp 4, có một phòng ngủ, chưa có bếp, nhà vệ sinh. Thửa 999 tuy là đất ruộng nhưng ông Hoàng Văn C đã san nền đổ đất bằng mặt đường, láng sân xi măng, xây tường rào và dựng khung kẽm làm bếp tạm, xây lò sấy hồi, nhà vệ sinh cho khách chơi internet. Nay bà Hoàng Thị Ng yêu cầu mở lối đi qua thửa 999, bà Hoàng Thị Ng còn nhiều thửa đất khác có thể mở lối đi nên gia đình ông Hoàng Văn C không đồng ý mở lối đi cho bà Ng qua thửa 999.

Bị đơn Lê Thị T trình bày: Gia đình bà Lê Thị T có thửa ruộng số 86 tờ bản đồ số 12, đang trồng lúa, đã được UBND huyện V cấp GCNQSD đất số AM 424003 ngày 19/12/2008 cho hộ ông Hoàng Văn H và bà Lê Thị T. Ông Hoàng Văn H đã chết năm 2017, hiện nay phần đất đã làm thủ tục thừa kế cho bà Lê

Thị T và hai cháu là Hoàng Gia B (sinh năm 2018), Hoàng Gia K (sinh năm 2020) là con của chị Phùng Thị N. Năm 2019 bà Lê Thị T đã thỏa thuận đổi đất với ông Hoàng Văn C, Vy Văn N để 03 gia đình có 03 thửa đất mặt đường xây nhà nhưng chưa làm thủ tục chuyển đổi đất. Gia đình bà Lê Thị T đang chuẩn bị thực hiện chuyển đổi mục đích thửa đất 86 sang đất ở để xây nhà nên bà Lê Thị T không nhất trí mở lối đi cho bà Hoàng Thị Ng qua thửa 86.

Bị đơn Vy Văn N trình bày: Gia đình ông Vy Văn N có thửa đất ruộng số 87, đã được Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp GCNQSD đất số CR 329400 ngày 13/01/2020 cho hộ ông Vy Văn N, bà Hoàng Thị Mới. Từ năm 2010 gia đình ông Vy Văn N đã xây nhà cấp 4 trên thửa 87, năm 2015 xây tường rào đều bằng gạch ba banh nhưng chưa làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cuối thửa 87 thì làm một nhà vệ sinh tạm. Hiện nay gia đình ông Vy Văn N đông con chưa có đủ chỗ ở nên không nhất trí mở lối đi cho bà Hoàng Thị Ng qua thửa 87, nếu mở lối đi cho nhà bà Hoàng Thị Ng thì gia đình ông Vy Văn N không có nhà vệ sinh để sử dụng. Ngoài lối đi qua thửa 87 thì bà Hoàng Thị Ng có thể mở lối đi qua các thửa đất khác nên ông Vy Văn N không nhất trí mở lối đi cho bà Hoàng Thị Ng qua thửa 87.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phía bị đơn: Bà Lương Thị D, anh Hoàng Văn C, chị Vy Thị N (là vợ, con trai, con dâu của ông Hoàng Văn C), chị Hoàng Thị Mới (vợ của ông Vy Văn N), chị Phùng Thị N (là con dâu bà Lê Thị T) không hợp tác do vậy không có lời khai cũng như không có ý kiến trình bày tại phiên tòa.

Ngày 13/9/2022 UBND xã K, huyện V cung cấp Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 463/QĐ-XPHC ngày 24/8/2022 của Chủ tịch UBND xã K, huyện V, xử phạt ông Hoàng Văn C 4.000.000 đồng do vi phạm quy định về sử dụng đất đai và buộc khôi phục lại hiện trạng ban đầu thửa 999 tờ bản đồ số 12 xã Khuyện V. Ông Hoàng Văn C đã thực hiện nộp phạt vi phạm hành chính tuy nhiên chưa khôi phục lại hiện trạng ban đầu đối với thửa đất 999.

Tại Công văn số 1628/UBND-TNMT ngày 29/9/2022 của UBND huyện V xác định: Theo quyết định số 1345/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện V, tỉnh Lạng Sơn: mục đích sử dụng đất của các thửa đất số 964, 999, 86, 87, 996, 997 theo quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 là đất ở tại nông thôn; thửa đất số 67 có một phần diện tích khoảng 1010m2 (phần giáp mặt đường Quốc lộ 1B) theo quy hoạch là đất ở tại nông thôn, phần diện tích còn lại 351m2 (phía sau thửa đất) theo quy hoạch là đất trồng lúa. Quyết định số 2594/QĐ-UBND ngày 11/8/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2022 huyện V, tỉnh Lạng Sơn: mục đích sử dụng đất của các thửa đất số 964, 999, 86, 87, 997 theo kế hoạch sử dụng đất năm 2022 là đất ở tại nông thôn, thửa đất số 67, 996 là đất trồng lúa. Quyết định số 28/2021/QĐ-UBND ngày 14/10/2021 của UBND tỉnh Lạng Sơn ban hành Quy định hạn mức giao đất ở; điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lạng Sơn quy định diện tích tối thiểu để được tách thửa cấp GCNQSD đất ở tại nông thôn phải đảm bảo các tiêu

chí: Diện tích thửa đất tối thiểu là 60m^2, kích thước chiều rộng mặt tiền thửa đất tối thiểu là 5m, kích thước các cạnh chiều sâu thửa đất tối thiểu là 6m. Trường hợp thửa đất không phải là đất ở, nhưng phù hợp với kế hoạch sử dụng là đất ở tại nông thôn, đất ở tại đô thị; thửa đất sau khi tách thửa có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu, chỉ được phép tách thửa đồng thời với việc chuyển mục đích sử dụng đất để hợp với thửa đất ở liền kề.

Trong quá trình giải quyết vụ án:

Ngày 13-4-2022, xét thấy thời hạn nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền chi phí định giá tài sản theo Thông báo nộp tiền chi phí tố tụng số 259/TB-TA ngày 17-3-2022 của TAND huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn mà nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng không nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tiền chi phí định giá tài sản theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, TAND huyện Văn Quan đã ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 03/2022/QĐST-DS ngày 13-4-2022.

Không đồng ý với Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, trong thời hạn luật định bà Hoàng Thị Ng kháng cáo.

Ngày 08-6-2022, Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn ban hành Quyết định giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ việc giải quyết vụ án, chấp nhận kháng cáo của bà Hoàng Thị Ng, hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Văn Quan để tiếp tục giải quyết vụ án.

Sau khi thụ lý lại vụ án, với nội dung như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định:

Căn cứ vào Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 163, 164, 254, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170, 171 Luật Đất đai năm 2013. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 1 điều 24; khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

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

1.1. Mở lối đi cho gia đình bà Hoàng Thị Ng từ thửa 65 qua một phần thửa 87 và thửa 999 (vị trí giáp thửa 86) đều thuộc tờ bản đồ số 12 xã K, ra đường quốc lộ 1B, lối đi có chiều rộng 2m, tổng diện tích là 80,5m2 có các cạnh được xác định bởi các điểm từ A đến Y trên Phụ lục sơ đồ các khu đất dự kiến mở lối đi kèm theo, trong đó phần lối đi qua thửa 87 có diện tích 10m2 nằm trong GCNQSD đất số CR 329400 do Sở T tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 13/01/2020 cho hộ ông Vy Văn N, bà Hoàng Thị M có các cạnh được xác định bởi các điểm K-L-M-N-O-W-K trên Phụ lục sơ đồ nêu trên; phần lối đi qua thửa 999 có diện

tích 70,5m2 nằm trong GCNQSD đất số AM 387578 do UBND huyện V, tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 19/12/2008 cho ông Hoàng Văn C có các cạnh được xác định bởi các điểm A-B-C-D-E-G-H-I-K-W-O-P-Q-R-S-T-U-V-X-Y-A trên Phụ lục sơ đồ nêu trên, địa danh đều tại thôn Đ, xã K, huyện V, tỉnh Lạng Sơn.

1.2. Bà Hoàng Thị Ng và các thành viên trong hộ gia đình bà Hoàng Thị Ng có quyền quản lý, sử dụng lối đi có diện tích 80,5m2 tại mục 1.1 nêu trên và được sở hữu các tài sản trên diện tích đất 80,5m2 nêu trên gồm có đoạn tường rào, nhà vệ sinh và 01 cây đu đủ, 01 cây mận nằm trên thửa 87; 01 cây đào nằm trên lối đi thuộc thửa 999 tờ bản đồ số 12 nêu trên; có nghĩa vụ thực hiện kê khai đăng ký quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mở lối đi tại mục 1.1 nêu trên.

1.3. Ông Hoàng Văn C, ông Vy Văn N và các thành viên trong hộ gia đình ông Vy Văn N có nghĩa vụ kê khai đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với phần diện tích mở lối đi tại mục 1.1 nêu trên và chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất và tài sản trên đất nêu tại mục 1.1, 1.2 nêu trên.

2. Về trách nhiệm đền bù: Bà Hoàng Thị Ng có nghĩa vụ bồi thường về đất và tài sản trên đất lối đi thuộc thửa 999 cho ông Hoàng Văn C là 81.138.000 đồng và bồi thường giá trị đất, tài sản trên đất lối đi thuộc thửa 87 cho hộ ông Vy Văn N là 16.778.300 đồng.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Trong thời hạn luật định, bị đơn ông Hoàng Văn C và ông Vy Văn N kháng cáo không chấp nhận mở lối đi cho bà Hoàng Thị Ng qua thửa đất số 999 của ông Hoàng Văn C và thửa đất số 87 của ông Vy Văn N đều thuộc tờ bản đồ số 12, thuộc địa danh Thôn Đ, xã K, huyện V, tỉnh Lạng Sơn; yêu cầu bà Hoàng Thị Ng phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng;

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm về số tiền đền bù diện tích mở lối đi qua bất động sản liền kề, cụ thể không nhất trí đền bù diện tích lối đi qua đường bờ ruộng và mương giáp đường Quốc lộ 1B khoảng 20m^2 tương đương số tiền 20.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường cây cối và tài sản trên diện tích đất mở lối đi qua thửa đất số 87 tờ bản đồ số 12 của ông Vy Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo; không đồng ý với nội dung kháng cáo của các bị đơn, đề nghị giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm.

Các bị đơn ông Hoàng Văn C và ông Vy Văn N giữ nguyên kháng cáo, không chấp nhận mở lối đi cho bà Hoàng Thị Ng và buộc bà Hoàng Thị Ng phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hoàng Thị Ng có ý kiến về phía nguyên đơn đã tự nguyện xin rút nội dung kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Người bảo về quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Hoàng Văn C có ý kiến hiện nay gia đình bà Hoàng Thị Ng không có lối đi ra đường công cộng nên việc xem xét mở lối đi cho bà Hoàng Thị Ng là phù hợp với quy định của pháp luật tuy nhiên đề nghị Hội đồng xét xử cân nhắc quyết định một lối đi phù hợp, ít gây thiệt hại cho các hộ có bất động sản mở lối đi.

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:

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 và các đương sự có mặt chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; việc xét xử vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Về nội dung kháng cáo:

Kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng, các bị đơn ông Hoàng Văn C, Vy Văn N trong thời hạn luật định, căn cứ các Điều 273, 274 Bộ luật tố tụng dân sự kháng cáo là hợp lệ.

Về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề của nguyên đơn, thấy rằng gia đình bà Hoàng Thị Ng có nhà ở trên thửa đất 65 tờ bản đồ số 12 xã K=, huyện V, tỉnh Lạng Sơn từ năm 1998 đến nay, mục đích sử dụng đất là đất ở nông thôn, cách quốc lộ 1B khoảng 22m. Thửa đất của bà Hoàng Thị Ng bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề là ruộng và nhà ở thuộc các thửa 67, 964, 998, 999, 86, 87, 996, 997 tờ bản đồ số 12 xã K, chưa có lối đi ra đường quốc lộ 1B, từ trước đến nay đều đi qua bờ ruộng, không có lối đi ổn định. Do đó việc mở lối đi cho bà Hoàng Thị Ng qua bất động sản liền kề là cần thiết và phù hợp với các quy định của pháp luật.

Qua xem xét hồ sơ và kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, thấy rằng: Có nhiều lối đi có thể mở từ nhà bà Hoàng Thị Ng để ra đường Quốc lộ 1B (gồm 7 Lối đi từ S1 đến S7, theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ), tuy nhiên Lối đi S2 dọc theo cạnh thửa 999 của ông Hoàng Văn C, giáp với thửa 86 của bà Lê Thị T và qua góc cuối thửa 87 của Vy Văn N, chiều rộng 2m, diện tích là 80,5m2. Giá trị đất và tài sản trên đất là 112.960.912 đồng (trong đó giá trị đất và tài sản trên đất hợp pháp là 97.916.300 đồng, giá trị tài sản xây dựng trái phép là 15.044.612 đồng). Việc mở lối đi bên cạnh ngoài thửa đất 999 và qua góc cuối thửa 87 không ảnh hưởng lớn đến chủ sử dụng đất, nên lối đi S2 là thuận tiện và phù hợp nhất, ít gây thiệt hại đến chủ sử dụng đất liền kề. Việc Tòa án cấp Sơ thẩm quyết đinh mở lối đi cho bà Hoàng Thị Ng theo lối S2 là phù hợp, đúng quy định.

Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày chấp nhận toàn bộ quyết định của Bản án sơ thẩm, xin rút toàn bộ kháng cáo. Vì vậy, Viện kiểm sát nhân dân thấy việc rút kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên cần được chấp nhận.

Đối với kháng cáo của các bị đơn không chấp nhận mở lối đi cho nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 254 Bộ luật Dân sự, cần buộc các bị đơn phải mở lối đi cho nguyên đơn. Do yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng trong vụ án được chấp nhận nên các bị đơn phải chịu chi phí tố tụng trong việc thẩm định, định giá tài sản, là đúng quy định của pháp luật; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bị đơn. Vì vậy, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn. `

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng: Mặc dù đây là phiên tòa thứ hai đã được triệu tập hợp lệ nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lương Thị D, anh Hoàng Đức L, chị Vy Thị N, chị Phùng Thị N vắng mặt tại phiên tòa. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nói trên.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng xin rút toàn bộ nội dung kháng cáo. Xét thấy, việc rút toàn bộ nội dung kháng cáo là hoàn toàn tự nguyện, đúng quy định của pháp luật. Căn cứ theo quy định tại các điều 289, 312 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử đình chỉ đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng. Trong vụ án còn có các đương sự khác kháng cáo nên Hội đồng xét xử cần xem xét đến nội dung kháng cáo của các đương sự khác.

[3] Về nội dung kháng cáo của các bị đơn Hoàng Văn C, Vy Văn N, thấy rằng:

[3.1] Hiện nay gia đình bà Hoàng Thị Ng đang sinh sống tại ngôi nhà xây dựng từ năm 1998 tọa tại thửa đất số 65, tờ bản đồ số 12 xã K, huyện V, diện tích 183m^2, mục đích sử dụng đất là đất ở nông thôn, hiện chưa có lối đi ra quốc lộ 1B mà đều bị các bất động sản liền kề vây bọc, từ trước đến nay gia đình bà Hoàng Thị Ng đều đi qua đường bờ ruộng mà không có lối đi ổn định, thời điểm hiện tại không còn có lối đi. Do đó, bà Hoàng Thị Ng yêu cầu mở lối đi để phục vụ cho nhu cầu đi lại và sinh hoạt của gia đình theo các phương án tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ gồm diện tích được ký hiệu S1, S2, S3 và S7.

[3.2] Tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự có 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 đồng 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"*. Điều này nghĩa là chủ sở hữu bất động sản bị vây bọc khi họ không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng có quyền yêu cầu được mở lối đi, quyền này được xác lập trực tiếp theo quy định của pháp luật, tuy nhiên việc mở lối đi này phải đảm bảo vị trí, giới hạn chiều rộng con đường. Trong vụ án này, đối với con đường dự kiến tại các vị trí S1,

S3, S7 nguyên đơn yêu cầu đều có những điểm gây bất lợi cho các bên có diện tích đất, không phù hợp để mở lối đi như: Chia đôi thửa đất, gây khó khăn cho chủ sử dụng đất; chi phí bồi thường nhiều, tốn kém; sau khi mở lối đi chủ sử dụng đất không đủ diện tích đất để tách thửa độc lập….

[3.3] Đối với lối đi S2 dọc theo cạnh thửa 999 của ông Hoàng Văn C, giáp với thửa 86 của bà Lê Thị T và qua góc cuối thửa 87 của Vy Văn N, chiều rộng 2m, diện tích là 80,5m^2. Hội đồng xét xử thấy rằng đây là con đường phù hợp nhất để mở đường cho hộ gia đình bà Hoàng Thị Ng ra Quốc lộ 1B và ít gây ảnh hưởng cho các hộ gia đình ông Hoàng Văn C và Vy Văn N. Do đó, Bản án sơ thẩm đã chấp nhận mở lối đi cho bà Hoàng Thị Ng tại diện tích đất có ký hiệu S2 theo yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Ng là phù hợp quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự: "*...Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi khởi kiện, đơn yêu cầu đó*".

[3.4] Tại biên bản xem xét thẩm định và biên bản định giá tài sản ngày 05-8-2022 và qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa sơ thẩm xác định: Diện tích có ký hiệu S2 bao gồm, đất thuộc thửa 999 nhà ông Hoàng Văn C có diện tích 70,5m^2 có các tài sản trên đất gồm: 01 lò sấy hồi, tường rào dài 12,3m^2, đường láng vữa xi măng, 01 nhà vệ sinh, 01 cây đào; đối với thửa 86 của nhà ông Vy Văn N có diện tích 10m^2 gồm có 01 nhà vệ sinh, tường gạch xây dài 6,3m, 01 cây mận, 01 đu đủ. Xét thấy, tại diện tích có ký hiệu S2 có tổng trị giá đất và công trình trên đất là 112.960.912 đồng. Theo đó, tại phần diện tích thửa đất 999 của ông Hoàng Văn C, các công trình trên đất gồm công trình xây dựng, sân, tường rào bị buộc khôi phục lại hiện trạng ban đầu theo Quyết định số 463/QĐ-XPHC ngày 24-8-2022 của Chủ tịch UBND xã K, huyện V do vi phạm quy định về sử dụng đất đai nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không buộc tháo dỡ công trình nêu trên là có căn cứ vì đã được giải quyết tại Quyết định số 463/QĐ-XPHC ngày 24-8-2022 của Chủ tịch UBND xã K, huyện V, tỉnh Lạng Sơn đã có hiệu lực pháp luật thi hành (buộc khôi phục lại hiện trạng ban đầu); các đương sự thấy ảnh hưởng đến quyền lợi của mình có quyền yêu cầu thi hành Quyết định này.

[3.5] Hội đồng xét xử sơ thẩm xác định bà Hoàng Thị Ng phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C trị giá quyền sử dụng đất và 01 cây đào là 81.138.000 đồng và bồi thường cho ông Vy Văn N trị giá quyền sử dụng đất, cồng trình, cây cối trên đất là 16.778.300 đồng là đúng theo quy định tại Điều 254 Bộ luật Dân sự. Theo Biên bản làm việc ngày 28-01-2021 và Quyết định xử phạt vi phạm hành chính số 463/QĐ-XPVPHC ngày 24-8-2022 của UBND xã K đều xác định việc đổ đất, san nền bê tông trên đất trồng lúa và trên đất có một số công trình đã xây dựng là vi phạm pháp luật, buộc khôi phục lại hiện trạng ban đầu nên nguyên đơn không phải bồi thường công sức tôn tạo đất cho bị đơn Hoàng Văn C. Đối với tài sản trên đất lối đi thuộc thửa 87 của ông Vy Văn N có tường rào và công trình trên đất. Mặc dù tường rào, công trình xây dựng trên đất nông nghiệp nhưng chưa có cơ quan nào xử lý vi phạm, cây cối trồng không vi phạm quy định của pháp luật nên buộc nguyên đơn phải bồi thường toàn bộ cho ông Vy Văn N là phù hợp.

[3.6] Hội đồng xét xử sơ thẩm, buộc bà Hoàng Thị Ng phải bồi thường cho ông Hoàng Văn C và ông Vy Văn N trị giá quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ, vì toàn bộ diện tích đất để mở lối đi nêu trên đều thuộc một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Hoàng Văn C và ông Vy Văn N.

[4] Xét kháng cáo về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản hết 4.300.000 đồng. Do các đương sự không thỏa thuận được, các bị đơn có yêu cầu nhưng không được chấp nhận nên cấp sơ thẩm tuyên buộc các bị đơn ông Hoàng Văn C, Vy Văn N phải chịu chi phí tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự. Cấp sơ thẩm buộc ông Hoàng Văn C, ông Vy Văn N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và hoàn lại cho bà Hoàng Thị Ng số tiền 4.300.000 đồng là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn về nghĩa vụ chịu khoản tiền nêu trên.

[5] Đối với nội dung kháng cáo của các bị đơn không đồng ý cho bà Hoàng Thị Ng mở lối đi là không có cơ sở theo nhận định trên, ngoài ra ông Hoàng Văn C có ý kiến nhất trí cho bà Hoàng Thị Ng mở đường qua diện tích đất S1 tại thửa 999 với chiều rộng 1,5m có tổng diện tích là 24,9m^2 nhưng yêu cầu bà Hoàng Thị Ng phải đổi cho gia đình ông Hoàng Văn C 72m^2 đất nhà bà Hoàng Thị Ng và bồi thường giá trị tài sản trên đất. Xét thấy, do nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng không đồng ý với phương án thỏa thuận trên nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét đối với phương án đổi đất do ông Hoàng Văn C đưa ra.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy rằng không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Văn C, ông Vy Văn N và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 30-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn.

[7] Về án phí: Do bà Hoàng Thị Ng, ông Hoàng Văn C, ông Vy Văn N là người dân tộc thiểu số, sinh sống tại vùng kinh tế đặc biệt khó khăn thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14.

[8] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289, Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng.

2. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn ông Hoàng Văn C, Vy Văn N; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Quan, tỉnh Lạng Sơn.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; điểm a khoản 1 điều 24; khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án. Nguyên đơn bà Hoàng Thị Ng, bị đơn Hoàng Văn C, Vy Văn N được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25-5-2023)./.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- Tổ HCTP; Phòng KTNV&THA;
- TAND h.Văn Quan, t. Lạng Sơn;
- VKSND h. Văn Quan, t. Lạng Sơn;
- CC THADS h.V, t.Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người BVQVLIHP của đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

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

Chu Long Kiếm