

Bản án số: 62/2025/DS-PT

Ngày: 07/3/2025

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 ĐỒNG NAI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Trung.

- Các Thẩm phán: 1/ Ông Dương Lê Bửu Thiện.
2/ Bà Nguyễn Thị Quyên.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 07 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 300/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2024/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Lê Nguyễn Như Q, sinh năm 1977; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số A, đường trục, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: Số B đường T, phường C, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Anh Trần Ngọc T, sinh năm 1986; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số D đường N, khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: Số F đường Đ, khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 09/9/2023).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Lê Thành C là Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ: Số B N, phường H, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Bà Phạm Thị Thanh N, sinh năm 1972

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số B, L, phường H, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số B, L, phường T, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Phạm Văn V, sinh năm 1970

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số B, L, phường H, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số B, L, phường T, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty TNHH D.

Trụ sở: Số 28/36/5, Lương Thế V1, phường T, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Thanh N - Chức vụ: Giám đốc.

3.3. Ngân hàng TMCP C3

Trụ sở: Số A đường T, quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Quốc C1 - Chức vụ: Phó Giám đốc và ông Nguyễn Thế Q1 - Chức vụ: Phó phụ trách Phòng KHDN (theo văn bản ủy quyền số 734/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 18/7/2023).

Địa chỉ liên lạc: Đường B, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Bà Q, anh T, bà N, ông V, ông C có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 10 năm 2020; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 27 tháng 7 năm 2023 và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn - bà Lê Nguyễn Như Q (do anh Trần Ngọc T đại diện) trình bày:

Bà Lê Nguyễn Như Q là chủ sử dụng đất hợp pháp của thửa đất số 77 và thửa đất số 186 đều thuộc tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai và hiện cả hai thửa đất này đều không có đường đi ra đường dân sinh, nguồn gốc của hai thửa đất trên do bà Q nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Võ Văn V2, bà Nguyễn Thị Thu L.

Trước đây, vào năm 2002 ông V2, bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến L1 (là chủ sử dụng đất bị bao bọc ở phía trong không có lối đi ra) một diện tích có chiều ngang 02m x chiều dài khoảng 130m (đất thuộc một phần của thửa đất số 77 và thửa đất số 186, tờ bản đồ số 19 (nay là tờ bản đồ số 86), nhưng bà Q không xác định được cụ thể phần diện tích đất chuyển nhượng cụ thể của từng thửa) để cho ông L1 làm lối đi. Đến ngày 16/11/2014, ông V2, bà L tiếp tục chuyển nhượng thêm cho ông L1 diện tích làm đường đi có chiều ngang 1,5m x chiều dài khoảng 130m để mở rộng con đường đi có chiều ngang 3,5m x chiều dài khoảng 130m; việc mua bán hai bên chỉ là thỏa thuận miệng. Đến ngày 16/11/2014, hai bên mới lập “Giấy sang nhượng đường đi” để xác nhận việc chuyển nhượng trên, sau khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất này bà Q đã làm tường rào lùi vào phía trong đất của bà Q để chừa lại lối đi 3,5m x chiều dài khoảng 130m (tạm gọi đây là lối đi

số 1) và hiện lối đi này các bên không tranh chấp nên nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với lối đi này.

Tuy nhiên, do cả thửa đất của ông V2, bà L và thửa đất của ông L1 đều không có đường đi ra đường dân sinh nên trước đó ngày 14/11/2014, ông L1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2 (là chủ sử dụng đất ở phía ngoài giáp đường dân sinh) diện tích đất có chiều ngang 3,5m x chiều dài khoảng hơn 160m (đất thuộc một phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19 (nay là tờ bản đồ số 86) tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai để làm lối đi tiếp giáp với lối đi số 1 để đi ra đường công cộng. Khi mua bán, hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 14/11/2014 (tạm gọi đây là lối đi số 2) nhưng do diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa nên phần diện tích đất này vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông T1, bà T2.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ngày 16/11/2014 ông L1 có làm “Giấy thỏa thuận sử dụng chung đất” để ông V2, bà L được quyền sử dụng chung và có quyền ngang nhau trên con đường đi này. Như vậy, con đường này đã hiện hữu từ ngày 14/11/2014, các bên đã sử dụng ổn định lối đi này không tranh chấp, sau khi bà Q nhận chuyển nhượng hai thửa đất trên từ ông V2, bà L thì bà Q đã đổ đá mi để thành con đường hiện hữu như hiện nay.

Khoảng năm 2020, ông T1 và bà T2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất là 5.106,7m² đất thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã B (nay thuộc tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H), huyện T, tỉnh Đồng Nai (trong đó có cả lối đi mà ông T2, bà T1 đã chuyển nhượng cho ông L1 vào năm 2014) cho bà Phạm Thị Thanh N và bà N đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 904301 ngày 16/6/2020 đối với toàn bộ diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng đất này bà Q hoàn toàn không biết và bà Q đã nhiều lần liên hệ với bà N và ông Phạm Văn V (chồng bà N) để thỏa thuận về lối đi trên nhưng vợ chồng bà N không tôn trọng lối đi này mà tự ý làm rào chắn không cho bà Q đi. Do đó, ngày 14/9/2020 bà Q đã lập “Đơn trình báo v/v xác nhận lối đi chung” có sự đồng ý xác nhận lối đi chung của ông V2, bà T2, ông T1 và ông L1 nhưng vợ chồng bà N không thừa nhận nên bà Q đã làm đơn nhờ chính quyền địa phương can thiệp giải quyết nhưng không thành, bà Q mới nộp đơn khởi kiện đến Tòa án.

Theo đơn khởi kiện ban đầu, bà Q yêu cầu bà N và ông V về việc tranh chấp lối đi chung có chiều rộng 3,5m x chiều dài hết đường ranh của đất rẫy (tương đương chiều dài khoảng 160m) đất thuộc một phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Trước đây, khi ông T1 và bà T2 chưa chuyển nhượng đất cho bà N, ông V thì bà Q vẫn sử dụng lối đi chung này để phục vụ cho việc chăn nuôi trang trại, sau này bà Q không chăn nuôi trang trại mà chuyển sang cho người khác thuê nhưng do vợ chồng bà N ngăn lối đi không cho bà Q sử dụng nên bà Q đã có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 18/01/2021 về việc “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” theo quy định tại Điều 127 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên, do tranh chấp phát sinh giữa các bên nên bà Q không thể tiếp tục cho thuê và hiện đang đóng cửa không sử dụng nên ngày 22/4/2024, bà Q có đơn đề nghị Tòa án hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Q nhận thấy thực tế việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng lối đi từ năm 2014 nhưng do nhận thức hạn chế nên việc chuyển nhượng không cụ thể, rõ ràng dẫn đến tranh chấp phát sinh do đó để thuận tiện cho việc giải quyết vụ án ngày 27/7/2023, bà Q có đơn sửa đổi nội dung khởi kiện về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với diện tích khoảng 560m² đất thuộc một phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Bà Q đồng ý thanh toán cho bà N, ông V giá trị diện tích mở lối đi tạm ước tính là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Đối với yêu cầu “Tranh chấp lối đi chung”, ngày 12/4/2024 bà Q đã có đơn xin rút đơn khởi kiện nộp cho Tòa án.

Bà Q nhất trí với Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1918/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Thống Nhất thiết lập ngày 20/6/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 24030522/CT-ĐNI ngày 05/3/2024 của Công ty cổ phần T4.

Ngày 22/4/2024, bà Q có đơn xin thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, bà Q yêu cầu bà N và ông V mở lối đi có diện tích 567,4m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,7,8,1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1918/2023 ngày 20/6/2023; đất có tứ cận: hướng Đông giáp đất bà Phạm Thị Thanh N, hướng Tây giáp đất ông Vũ Anh T3, hướng Nam giáp đất ông Văn Nhật K và hướng Bắc giáp đường.

Bà Q đồng ý thanh toán cho bà N và ông V giá trị phần đất mở lối đi (bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, vật kiến trúc và cây xanh), tổng cộng làm tròn số tiền là 1.057.202.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu hai trăm lẻ hai nghìn đồng).

Quá trình giải quyết vụ án, bà Q đã nộp tạm ứng các chi phí tố tụng gồm chi phí do đặc; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 32.715.000đ (Ba mươi hai triệu bảy trăm mười lăm nghìn đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu các khoản chi phí này.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai đề ngày 18 tháng 01 năm 2021 và những lời khai tiếp theo, bị đơn - bà Phạm Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (đứng về phía bị đơn) - ông Phạm Văn V (do anh Nguyễn Nhật Minh C2 đại diện) trình bày:

Khoảng tháng 6/2020, bà Phạm Thị Thanh N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu T2, ông Nguyễn T1 diện tích 5.106,7m² đất thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã B (nay thuộc tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H), huyện T, tỉnh Đồng Nai. Khi chuyển nhượng, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu và bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 904301 ngày 16/6/2020 đối với diện tích đất trên.

Đến tháng 12/2020, bà Q khởi kiện yêu cầu bà N và ông Phạm Văn V (chồng bà N) đối với lối đi có chiều ngang 3,5m và chiều dài khoảng 160m đất thuộc một phần của thửa đất trên. Bà N thừa nhận khi nhận chuyển nhượng thì trên đất thể hiện

có lối đi này nhưng bà N không biết việc thỏa thuận lối đi giữa các chủ sử dụng đất trước đây và ông T1, bà T2 đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên (bao gồm cả lối đi) cho bà N và diện tích đất này bà N đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuy nhiên, cùng với diện tích đất tranh chấp lối đi trên, ngày 27/7/2023 nguyên đơn lại sửa đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án buộc bà N và ông V mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với diện tích khoảng 560m² (chiều ngang 3,5m x chiều dài khoảng 160m) đất thuộc một phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai; Bà Q đồng ý thanh toán cho bà N và ông V giá trị diện tích đất mở lối đi tạm ước tính là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Đối với yêu cầu trên bà N, ông V không đồng ý, bởi vì:

1. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, điều kiện việc mở lối đi trên bất động sản liền kề phải 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. 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.

So với thực tế và địa hình cho thấy vị trí lối đi mà bà Q đang sử dụng trước đây là thẳng một đường đối với diện tích thửa đất số 68, tờ bản đồ số 86 để đi ra mặt đường nhựa. Vị trí mà bà Q yêu cầu mở con đường không thuận lợi và hợp lý, diện tích đất yêu cầu làm lối đi nằm hoàn toàn trên đất của bà N (thay vì nằm ở ranh đất cho đỡ lãng phí), chia lối đi ra làm hai đoạn gấp khúc, không thuận tiện cho giao thông.

2. Về kích thước, chiều dài (khoảng 160m), chiều rộng (3,5m) với tổng diện tích là 560m² yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn là quá lớn gây ảnh hưởng trực tiếp đối với thửa đất của bà N, ông V do con đường cắt dọc toàn bộ diện tích đất và chia diện tích đất của bà N, ông V ra làm hai. Nếu xét về mục đích yêu cầu mở lối đi này là để đi lại, phục vụ cho sinh hoạt hàng ngày nên việc yêu cầu mở lối đi với diện tích như trên là bất hợp lý.

3. Về giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi mà nguyên đơn ước tính giá trị là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) là quá thấp. Đề nghị Tòa án định giá sử dụng theo giá thị trường.

4. Ngoài lối đi này nguyên đơn còn lối đi khác ra đến đường công cộng thuận lợi và hợp lý hơn.

Đối với Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1918/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Thống Nhất thiết lập ngày 20/6/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 24030522/CT-ĐNI ngày 05/3/2024 của Công ty cổ phần T4 bà N và ông V không có ý kiến.

Về chi phí tố tụng khác (gồm chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản) với tổng số tiền là 32.715.000đ (Ba mươi hai triệu bảy trăm mười lăm nghìn đồng), do nguyên đơn khởi kiện nên nguyên đơn phải chịu khoản chi phí này.

Ngoài ra, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông V) không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH D (do bà Phạm Thị Thanh N - Chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật) vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại văn bản số 1013/CV-CNNTR-KHDN đề ngày 28 tháng 12 năm 2023 và những lời khai tiếp theo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP C3 (do ông Huỳnh Quốc C1 và ông Nguyễn Thế Q1 đại diện) trình bày:

Ngày 22/12/2022, Ngân hàng TMCP C3 (sau đây viết tắt là Ngân hàng) có ký kết hợp đồng cho vay hạn mức số 01/2022-HĐCVHM/NHCT681-THANGLONG cho Công ty TNHH D (sau đây viết tắt là Công ty D, do bà Phạm Thị Thanh N - chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật) vay không vượt quá 40.000.000.000đ (Bốn mươi tỷ đồng) với mức lãi suất là 9%/năm và thời hạn vay là 06 (Sáu) tháng đối với từng khoản vay.

Ngày 23/4/2021, bà Phạm Thị Thanh N và ông Phạm Văn V đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 5.106,7m² và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản nợ vay của Công ty D theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 005/2021-HĐBĐ/NHCT681-THANGLONG ký kết giữa Ngân hàng và bà N, ông V.

Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty D vẫn đảm bảo trả nợ đúng hạn cho Ngân hàng.

Ngân hàng không biết việc lỗi đi hiện các đương sự đang có tranh chấp trong vụ án và việc nguyên đơn yêu cầu mở lỗi đi có ảnh hưởng đến giá trị tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trên đang được thế chấp tại Ngân hàng, tuy nhiên mức độ ảnh hưởng chưa được đánh giá cụ thể nên Ngân hàng không có ý kiến trong trường hợp này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận thì với tư cách là bên nhận bảo đảm hợp pháp, căn cứ điểm b khoản 2.01 Điều 2 Hợp đồng thế chấp bất động sản trên, đề nghị Tòa án tuyên toàn bộ số tiền, khoản thanh toán mà nguyên đơn phải trả cho bị đơn liên quan đến yêu cầu mở lỗi đi qua bất động sản đều thuộc về tài sản thế chấp và Ngân hàng có quyền đối với toàn bộ số tiền này.

Ngoài ra Ngân hàng không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 23-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai đã tuyên xử:

- Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 245; Điều 248; Điều 254; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 95; Điều 170; Điều 171 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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;

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Lê Nguyễn Như Q về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với bị đơn - bà Phạm Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phạm Văn V, Công ty TNHH D và Ngân hàng TMCP C3.

1.1 Buộc bà Phạm Thị Thanh N và ông Phạm Văn V mở lối đi có diện tích 567,4m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,7,8,1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1918/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 vào ngày 20/6/2023; đất có tứ cận: Cạnh hướng Đông giáp đất bà Phạm Thị Thanh N (được giới hạn bởi các điểm 3,7 có chiều dài 160,16m), cạnh hướng Tây giáp đất ông Vũ Anh T3 (được giới hạn bởi các điểm 1,2,8 có chiều dài 160,22m); cạnh hướng Nam giáp đất ông Văn Nhật K (được giới hạn bởi các điểm 2,3 có chiều ngang 3,5m) và cạnh hướng Bắc giáp đường (được giới hạn bởi các điểm 7,8 có chiều ngang 3,5m); đất thuộc một phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 904301 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/6/2020 cho bà Phạm Thị Thanh N.

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn - bà Lê Nguyễn Như Q đồng ý thanh toán cho bà Phạm Thị Thanh N và ông Phạm Văn V giá trị phần đất mở lối đi (bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, vật kiến trúc và cây xanh) số tiền là 1.057.202.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu hai trăm lẻ hai nghìn đồng).

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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 67 và 77, đều thuộc tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu “Tranh chấp lối đi chung” của nguyên đơn đối với diện tích có chiều rộng 3,5m, dài đến hết đường ranh của đất rẫy (tương đương 160,15m chiều dài) thuộc một thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã B (nay thuộc tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H), huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 09/9/2024, ông Phạm Văn V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử theo hướng: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Bà Lê Nguyễn Như Q là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất số 77, 186, tờ bản đồ số 86, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi mua hai thửa đất nêu trên, bà Q được biết đã có lối đi chung từ ngoài đường lộ để vào khu đất có diện tích 3,5m ngang x dài hết đất đã được các chủ đất xung quanh là ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2; ông Nguyễn Tiến L1, bà Trịnh Thị H; ông Võ Văn V2, bà Nguyễn Thị Thu L thỏa thuận thông qua hình thức sang nhượng giấy tay vào các ngày 14/11/2014 và ngày 16/11/2014.

Năm 2019, bà Phạm Thị Thanh N nhận chuyển nhượng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19 (nay là tờ bản đồ 86) từ ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2 và làm hàng rào sắt bịt lối đi chung. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” theo quy định tại Điều 254 của BLDS năm 2015 đối với phần đất làm lối đi có diện tích là 567,4m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,7,8,1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1918/2023 ngày 20/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh T6; bà Q đồng ý thanh toán cho ông V, bà N giá trị diện tích đất mở con đường theo chứng thư thẩm định giá. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Bà N, ông V cho rằng bà Q còn có lối đi khác hoặc đi qua thửa khác có chiều dài ngắn hơn, thuận tiện hơn là không đúng. Nếu bà Q có lối đi khác thì bà Q đã không theo đuổi vụ kiện này suốt 5, 6 năm và còn phải mất tiền mua lại đất của vợ chồng bà N nữa. Ngoài lối đi này, bà Q không có lối đi nào khác và bà Q cũng không mở được lối đi nào khác thuận tiện hơn lối đi này. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông V, giữ nguyên án sơ thẩm.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:**

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; về quan hệ pháp luật, xác định tư cách pháp lý của nguyên đơn và bị đơn, thẩm quyền thụ lý của Tòa án, việc thu thập chứng cứ đúng quy định. Quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn chuyển hồ sơ, thủ tục cấp tổng đạt niêm yết cho các đương sự đảm bảo theo quy định pháp luật. Các quyền nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo thực hiện. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành tố tụng đúng trình tự thủ tục theo quy định của của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; những người tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.

- Về thủ tục kháng cáo: Ông Phạm Văn V làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Thửa đất số 77, 186 tờ bản đồ số 86 xã H huyện T tỉnh Đồng Nai do bà Lê Nguyễn Như Q đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai thửa đất này không có lối đi ra đường công cộng do bị thửa đất số 67, 68, 76, 84, 85, 148 tờ bản đồ số 86 bao bọc. Trước đây để có lối đi các chủ đất cũ đã thỏa thuận chuyển nhượng 2 lần với diện tích 3,5m chiều ngang và khoảng 130m chiều dài để làm đường đi chung cho các thửa phía trong không có đường đi, có lập giấy tay chuyển nhượng và các bên đã làm đường đi. Do diện tích đất chuyển nhượng không đủ diện tích để

tách thửa nên phần diện tích chuyển nhượng làm lối đi vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 67 của ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2. Năm 2020 ông T1 bà T2 đã chuyển nhượng thửa đất 67 tờ bản đồ số 86 cho bà Phạm Thị Thanh N. Sau khi bà N nhận chuyển nhượng thì bà N đã rào lại không cho bà Q sử dụng lối đi này nữa nên phát sinh tranh chấp. Mặc dù diện tích đất làm lối đi mà bà Q tranh chấp trước đây các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng, tuy nhiên quá trình giải quyết bà Q đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bà N mở lối đi qua bất động sản liền kề với diện tích 567,4m² bà Q đồng ý thanh toán lại giá trị theo chứng thư thẩm định giá.

Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1918/2023 ngày 20/6/2023 của Văn phòng Đ chi nhánh huyện T6 thể hiện diện tích tranh chấp yêu cầu mở lối đi có diện tích 567,4m² giới hạn bởi các mốc 1,2,3,7,8,1; và theo chứng thư thẩm định giá số 243030522 ngày 05/3/2024 của Công ty cổ phần T4 thẩm định giá trị QSD đất diện tích 567,4m² và tài sản trên đất là 1.057.202.000đ. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Nguyễn Như Q về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, buộc bà Phạm Thị Thanh N và ông Phạm Văn V phải mở lối đi có diện tích 567,4m² thuộc một phần thửa đất số 67 tờ bản đồ số 86 xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Q về việc thanh toán lại giá trị QSD đất với số tiền 1.057.000.000đ cho bà N ông V là có căn cứ phù hợp pháp luật. Ông V kháng cáo cho rằng thửa đất 67 tờ bản đồ số 86 xã H là tài sản chung của vợ chồng, cấp sơ thẩm xác định bà N là bị đơn, ông V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chính xác là đảm bảo đầy đủ quyền lợi, nghĩa vụ của đương sự trong vụ án. Cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh thửa đất số 77 tờ bản đồ số 86 của bà Q không có lối đi do bị các thửa đất khác vây bọc, chỉ có một lối đi duy nhất từ năm 2014 đến nay là đi qua thửa đất số 67 tờ bản đồ số 86 xã H của bà N. Việc tổng đạt các văn bản đã được cấp sơ thẩm thực hiện thông qua người đại diện theo ủy quyền của ông V. Do đó, kháng cáo của ông Phạm Văn V là không có cơ sở chấp nhận.

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị HĐXX phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 điều 308 BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn V; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của TAND huyện Thống Nhất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn V thực hiện trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về tư cách tố tụng: Ông Phạm Văn V kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm xác định ông tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không đúng, phải xác định ông tham gia với tư cách là bị đơn. Qua xem xét hồ sơ

khởi kiện, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai nhận thấy nguyên đơn chỉ khởi kiện đối với bị đơn là bà Phạm Thị Thanh N. Vì vậy, cấp sơ thẩm căn cứ Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự để xác định ông Phạm Văn V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật.

- Về thủ tục tổng đạt: Ông Phạm Văn V kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không tổng đạt bản vẽ và chứng thư thẩm định giá để ông có ý kiến; không thông báo kết quả tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho ông.

Qua xem xét hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Văn V ủy quyền cho anh Nguyễn Nhật Minh C2 tham gia tố tụng. Ngày 03/7/2023, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã giao 01 bản Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1918/2023 cho anh C2 (BL 483). Ngày 20/3/2024, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã cho anh C2 tiếp cận và sao chụp Chứng thư thẩm định giá số 24030522/CT-ĐNI ngày 05/3/2024 của Công ty cổ phần T4. Ngoài ra, anh Nguyễn Nhật Minh C2 cũng đã trực tiếp tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 13/6/2024 tại Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất nên biết rõ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp và do Tòa án thu thập được.

Tại khoản 3 Điều 210 Bộ luật tố tụng dân sự quy định: *Trường hợp người được Tòa án triệu tập vắng mặt thì Tòa án thông báo kết quả phiên họp cho họ.*

Theo quy định trên, chỉ những người được triệu tập tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vắng mặt thì Tòa án mới phải thông báo kết quả phiên họp cho họ. Anh C2 có mặt tại phiên họp ngày 13/6/2024 nên không cần thiết phải thông báo cho bà N, ông V là người ủy quyền cho ông C2 tham gia tố tụng biết về kết quả công khai chứng cứ và hòa giải. Tuy nhiên, ngày 18/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất vẫn giao Thông báo kết quả phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (BL761) cho anh C2 là đã đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Phạm Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn V.

Như vậy, ông V kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không tổng đạt bản vẽ và chứng thư thẩm định giá để ông có ý kiến; không thông báo kết quả tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho ông để xác định Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có cơ sở chấp nhận.

[2] Thẩm quyền giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[3] Nội dung vụ án.

[3.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu “Tranh chấp lỗi đi chung”:

Theo đơn khởi kiện ban đầu, nguyên đơn yêu cầu “Tranh chấp lỗi đi chung” đối với diện tích có chiều ngang 3,5m và chiều dài khoảng 160m, đất thuộc một phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 86 xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 12/4/2024, nguyên đơn đã nộp “Đơn xin rút yêu cầu khởi kiện” (BL 673) trên cơ sở tự nguyện. Căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này là phù hợp.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “Tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề”:

Bà Lê Nguyễn Như Q là chủ sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 19 xã B 2 (nay thuộc tờ bản đồ 86 xã H), huyện T diện tích 787,5m² đã được UBND huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 349873 ngày 03/8/2018; thửa đất số 186, tờ bản đồ số 19 xã B 2 (nay thuộc tờ bản đồ 86 xã H), huyện T diện tích 12.407,5m², đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 287600 ngày 25/02/2016. Nguồn gốc đất do bà Q nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn V2 và bà Nguyễn Thị Thu L.

Bà Phạm Thị Thanh N là chủ sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 86 xã H, huyện T, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 904301 ngày 16/6/2020. Nguồn gốc đất do bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2.

Tại Bản tự khai của bà T2, ông T1 đề ngày 21/12/2020 (BL 142, 143) và Biên bản lấy lời khai ngày 25/3/2021 (BL148) xác định: Ngày 14/11/2014, ông bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Tiến L1 01 phần diện tích đất thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 19 xã B 2 (nay là xã H) có chiều ngang 3,5m, chiều dài khoảng 160,15m để làm lối đi chung. Khi ông bà chuyển nhượng thửa 67 cho bà N, ông V thì ông bà cũng đã nói rõ và thống nhất dùng làm lối đi chung.

Tại Bản tự khai ngày 07/4/2021 (BL 151), ông Nguyễn Tiến L1 thừa nhận ngày 14/11/2014 có mua của ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2 diện tích ngang 3,5m, dài hết đất thuộc thửa 67, tờ số 19 xã B (nay thuộc tờ bản đồ 86 xã H) để làm lối đi, đến ngày 16/11/2014, ông L1 có bán cho ông Võ Văn V2 và bà Nguyễn Thị Thu L một nửa làm lối đi chung cho hai gia đình. Khi ông L1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ, ông L1 đã giao toàn bộ ba tờ giấy viết tay cho ông Đ, mục đích để cho ông Đ sử dụng con đường hiện nay đang tranh chấp làm lối đi ra đường nhựa.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/8/2022 (BL 366), ông Võ Văn V2, bà Nguyễn Thị Thu L xác định có việc ông L1 nhận chuyển nhượng đất của ông T1, bà T2 diện tích ngang 3,5m và dài đến hết đường ranh đất rẫy để ông L1 sử dụng làm con đường đi, sau đó ông L1 đã làm giấy thỏa thuận sử dụng chung đất với vợ chồng ông V2.

Ngoài lời khai trên, các đương sự đã cung cấp các tài liệu, chứng cứ chứng minh là “Giấy sang nhượng đất” đề ngày 14/11/2014 giữa ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2 và ông Nguyễn Tiến L1 (có xác nhận của ông Nguyễn Thanh H1 - Nguyên Trưởng ấp T, xã B, huyện T; hiện ông H1 đã chết); “Giấy thỏa thuận sử dụng chung đất” đề ngày 16/11/2014 giữa ông Nguyễn Tiến L1 và ông Võ Văn V2, bà Nguyễn Thị Thu L (BL 13); “Đơn trình báo v/v xác nhận lối đi chung” đề ngày 14/9/2020 có xác nhận của bà Lê Nguyễn Như Q, ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2, ông Nguyễn Tiến L1, ông Võ Văn V2 và bà Nguyễn Thị Thu L (BL 15, 16).

Ngoài ra, tại “Biên bản hòa giải về việc tranh chấp đất đai” đề ngày 28/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai, ý kiến của thành viên Ban hòa giải cũng thể hiện nội dung trước khi bà N, ông V mua đất, chủ đất cũ đã nói là có con đường đi chung (BL 29). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, bà N, ông V cũng thừa nhận khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đã có lối đi tồn tại trên đất của mình.

Theo biên bản xác minh ngày 13/4/2022 (bút lục số 302), ông Lê Chí K1 cán bộ đại chính xã H xác nhận *“diện tích đất tranh chấp thuộc một phần thửa 67 tờ bản đồ số 86 là con đường đi hiện hữu từ khoảng cuối năm 2014 cho đến nay. Con đường này do những hộ dân sống xung quanh tự thỏa thuận mở lối đi, ngoài lối đi này thì các hộ phía trong không còn lối đi nào khác”*.

Như vậy, việc thỏa thuận diện tích đất có chiều ngang 3,5m, chiều dài hết đất thuộc thửa 67 tờ bản đồ số 86 xã H làm con đường đi chung của các chủ sử dụng đất thuộc thửa 67, 186, 77, tờ bản đồ số 86 xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai là có thật. Do không đủ diện tích để tách thửa nên phần diện tích chuyển nhượng làm lối đi vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 67 do ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị Thu T2 đứng tên. Ngoài lối đi này, các hộ dân có đất phía trong không còn lối đi nào khác. Năm 2020 ông T1, bà T2 đã chuyển nhượng thửa đất 67 tờ bản đồ số 86 cho bà Phạm Thị Thanh N. Sau khi bà N nhận chuyển nhượng thì bà N đã rào lại không cho bà Q sử dụng lối đi này nữa nên phát sinh tranh chấp. Mặc dù diện tích đất làm lối đi mà bà Q tranh chấp trước đây các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, bà Q đã có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà N mở lối đi qua bất động sản liền kề với diện tích 567,4m², bà Q đồng ý thanh toán lại giá trị theo chứng thư thẩm định giá.

Theo quy định tại Điều 254 BLDS quy định quyền về lối đi:

“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.

2. 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.”

Theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1918/2023 ngày 20/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh huyện T6 thể hiện, diện tích tranh chấp yêu cầu mở lối đi là 567,4m² giới hạn bởi các mốc 1,2,3,7,8,1; và theo chứng thư thẩm định giá số 243030522 ngày 05/3/2024 của Công ty cổ phần T4 thẩm định giá trị QSD đất diện tích 567,4m² và tài sản trên đất là 1.057.202.000đ.

Tại Công văn số 3961/VPĐK.ĐĐBĐ ngày 29/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T6 và Công văn số 578/UBND ngày 30/10/2023 của Ủy ban nhân dân xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai đều có nội dung: “Nguyên đơn là chủ sử dụng của thửa đất số 77 và 186, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H và bị bao bọc

bởi các thửa đất 67, 68, 76, 84, 85, 148, tờ bản đồ số 86 và suối S ... Hiện hai thửa đất 77, 186 tờ bản đồ số 86 trên bản đồ địa chính không thể hiện tiếp giáp với đường giao thông hay đường dân sinh công cộng” (BL 525, 533, 534).

Bà N, ông V cho rằng ngoài con đường đi này, bà Q vẫn còn lối đi khác. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không ghi nhận thửa đất số 77, 186 tờ bản đồ số 86 xã H còn có lối đi nào khác ra đường công cộng.

Như vậy, căn cứ vào hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn cũng như việc xem xét, thẩm định tại chỗ thì quyền sử dụng đất của nguyên đơn có tứ cận không giáp đường đi, việc đi lại trên con đường hiện nay là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa hình, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra ít nhất cho bất động sản có lối đi. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Nguyễn Như Q về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, buộc bà Phạm Thị Thanh N và ông Phạm Văn V phải mở lối đi có diện tích 567,4m² được giới hạn bởi các mốc 1,2,3,7,8,1 theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1918/2023 ngày 20/6/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - chi nhánh huyện T6, thuộc một phần thửa đất số 67 tờ bản đồ số 86 xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai là có căn cứ. Bà Q tự nguyện thanh toán lại toàn bộ giá trị QSD đất, tài sản trên đất với số tiền 1.057.202.000đ cho bà N, ông V là phù hợp pháp luật nên ghi nhận. Ông V kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với tổng số tiền là 32.715.000đ (Ba mươi hai triệu bảy trăm mười lăm nghìn đồng). Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền này nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[5] Về án phí: Cấp sơ thẩm buộc bà Phạm Thị Thanh N phải chịu số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng); bà Lê Nguyễn Như Q phải chịu 43.716.060đ án phí dân sự sơ thẩm là phù hợp.

Do không chấp nhận kháng cáo nên ông V phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[7] Qua điểm của luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn V. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 23-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

2/ Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 244; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 245; Điều 248; Điều 254; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 95; Điều 170; Điều 171 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Lê Nguyễn Như Q về việc “Tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề” đối với bị đơn bà Phạm Thị Thanh N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn V, Công ty TNHH D và Ngân hàng TMCP C3.

1.1 Buộc bà Phạm Thị Thanh N và ông Phạm Văn V mở lối đi có diện tích 567,4m² được giới hạn bởi các điểm (1,2,3,7,8,1) theo Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 1918/2023 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh T5 vào ngày 20/6/2023; đất có tứ cận: Cạnh hướng Đông giáp đất bà Phạm Thị Thanh N (được giới hạn bởi các điểm 3,7 có chiều dài 160,16m), cạnh hướng Tây giáp đất ông Vũ Anh T3 (được giới hạn bởi các điểm 1,2,8 có chiều dài 160,22m); cạnh hướng Nam giáp đất ông Văn Nhật K (được giới hạn bởi các điểm 2,3 có chiều ngang 3,5m) và cạnh hướng Bắc giáp đường (được giới hạn bởi các điểm 7,8 có chiều ngang 3,5m); đất thuộc một phần của thửa đất số 67, tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 904301 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/6/2020 cho bà Phạm Thị Thanh N.

Các bên đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 67 và 77, đều thuộc tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn - bà Lê Nguyễn Như Q đồng ý thanh toán cho bà Phạm Thị Thanh N và ông Phạm Văn V giá trị phần đất mở lối đi (bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, vật kiến trúc và cây xanh) số tiền là 1.057.202.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi bảy triệu hai trăm lẻ hai nghìn đồng).

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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu “Tranh chấp lối đi chung” của nguyên đơn đối với diện tích có chiều rộng 3,5m, dài đến hết đường ranh của đất rẫy (tương đương 160,15m chiều dài) thuộc một thửa đất số 67, tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã B (nay thuộc tờ bản đồ số 86 tọa lạc tại xã H), huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3. Về án phí:

- Bà Phạm Thị Thanh N phải chịu số tiền là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Nguyễn Như Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 43.716.060đ (bốn mươi ba triệu bảy trăm mười sáu nghìn không trăm sáu mươi đồng) được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 2.800.000đ (Hai triệu tám trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số 0006395 ngày 03 tháng 12 năm 2020 và số 0007855 ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Bà Lê Nguyễn Như Q còn phải nộp số tiền là 40.916.060đ (Bốn mươi triệu chín trăm mười sáu nghìn không trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phạm Văn V phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008123 ngày 09/9/2024 của Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện chịu chi phí đo đạc; xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản của bà Lê Nguyễn Như Q với tổng số tiền là 32.715.000đ (Ba mươi hai triệu bảy trăm mười lăm nghìn đồng). Bà Lê Nguyễn Như Q đã nộp xong.

Trường hợp 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND T. Đồng Nai;
- TAND huyện Thống Nhất;
- VKSND huyện Thống Nhất;
- Chi cục THADS huyện Thống Nhất;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Đình Trung