

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: **460/2023/DS-PT**

Ngày: 15-9-2023

*“Tranh chấp dân sự về yêu
cầu mở lối đi chung qua bất
động sản”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán:

Ông Lê Hồng Nước

Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/8/2023 và ngày 15/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2023/TLPT-DS, ngày 07 tháng 6 năm 2023, về việc: *“Tranh chấp dân sự về yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 346/2023/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn N1;

Địa chỉ trụ sở chính: Số I, Tổ H, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ kinh doanh sản xuất (thửa đất số 346, tờ bản đồ số 27): ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Viết Thanh T, chức danh: Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Cao Nhật A, sinh năm 1986 (có mặt) và ông Hoàng Việt T1, sinh năm 1960 (vắng mặt); Cùng địa chỉ: Số C, Nguyễn Công T2, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền số 0108 ngày 01/8/2023.

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn N1;

Địa chỉ trụ sở chính: Số B, đường N, KCN P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh;

Địa chỉ Chi nhánh: Ấp K, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị Thu L, chức danh: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Việt T3, sinh năm 1967 (có mặt); Địa chỉ: Số C, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp theo Giấy ủy quyền số: 09/GUQ-2023 ngày 24/8/2023.

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

3.1. Lâm Lan P, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D, N, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Lâm Trang Đ, sinh năm 1969 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, N, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T4, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Địa chỉ trụ sở chính: Tháp BIDV số A1, T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội;

Địa chỉ chi nhánh Đ2: Số B và 25, Đặng Văn B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ngân hàng thương mại cổ phần Á;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Từ Tiến P1, chức danh: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh H, chức vụ: Giám đốc Phòng quản lý nợ (theo Văn bản ủy quyền số: 1075/UQ-QLN.22 ngày 22/6/2022);

Ông Lê Thanh H ủy quyền lại cho ông Đào Hoàng N, chức vụ: Nhân viên xử lý nợ Ngân hàng (theo Văn bản ủy quyền số 1059/UQ-QLN.23 ngày 31/5/2023, vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 8 Tòa nhà A2, D Cách mạng T, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Công ty trách nhiệm hữu hạn N1 là nguyên đơn và Công ty trách nhiệm hữu hạn N1 là bị đơn trong vụ án.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn N1 do ông Cao Nhật A và ông Hoàng V Trung đại diện trình bày:

Tháng 6 năm 2016, Công ty trách nhiệm hữu hạn N1 (TNHH) (viết tắt là Công ty N1) nhận chuyển nhượng từ Công ty Cổ phần T5 thửa đất 346, tờ bản đồ (TBD) 27, diện tích 21.307m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại xã T, thành phố S. Ngày 27/6/2016 Công ty N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất. Từ khi nhận chuyển nhượng Công ty không hoạt động được do không có lối đi để xe trọng tải lớn vận chuyển hàng hóa, để đi vào nhà xưởng Công ty N1 (thửa 346) chỉ có một con đường đi duy nhất từ hướng khu công nghiệp (KCN) Sa Đéc đi qua một phần thửa 246 và thửa đất 377 của Công ty TNHH N1 (viết tắt là Công ty N1), đi qua lối đi của bị đơn có kích thước chiều ngang 2m, tiếp tục đi qua các thửa đất 361, 362 của bà Lâm Trang Đ, đi qua thửa 100, 201 của bà Lâm Lan P. Các thửa đất 246, 361, 362, 100, 201 kể cả kênh thủy lợi nguyên đơn đi qua không bị rào cản nên nguyên đơn không tranh chấp trong vụ kiện này. Tại vị trí thửa 377 của bị đơn Công ty N1 xây dựng hàng rào kiên cố ngay vị trí giáp thửa 362 của bà Đ, không cho nguyên đơn đi chung nên nhà xưởng bên nguyên đơn không hoạt động được. Do Công ty N1 là doanh nghiệp kinh doanh lúa gạo, Công ty có nhiều xe tải và xe container phải thường xuyên ra vào kho xưởng để xuất, nhập hàng. Tuy nhiên, phía bị đơn chỉ chừa lối đi kích thước 2m ở vị trí khác, kích thước này chỉ có xe ba gác, xe tải nhỏ ra vào được, còn xe trọng tải lớn không ra vào được, gây thiệt hại cho việc hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty rất lớn. Ngoài ra, lối đi có kích thước 2m này còn là lối đi chung của 05 hộ dân xung quanh và 01 dãy nhà trọ. Mặc dù nhà xưởng Công ty N1 có mặt giáp sông nhưng Công ty không sử dụng do chi phí vận chuyển bằng đường sông cao hơn chi phí vận chuyển đường bộ.

Do đó, Công ty N1 yêu cầu được đi chung với bị đơn trên lối đi hiện bị đơn cũng đang sử dụng để vận chuyển hàng hóa thức ăn chăn nuôi thủy sản, cụ thể: Yêu cầu được đi chung qua trọn thửa 377, TBD 27, diện tích 645,1m² QSD đất cấp cho Công ty TNHH N1, thể hiện tại Hình 1 thuộc các mốc M1-A-A1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M14-M15-M11-M12-M17-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S (viết tắt là Sơ đồ đo đạc). Hiện trạng trên phần đất yêu cầu được đi chung có hàng rào bê tông cốt thép dài 16,2m, tường rào xây lững do Công ty D xây dựng năm 2010 và một phòng trưng bày sản phẩm có diện tích 9,8m² kết cấu khung thép, vách kính, mái tole, nền xi măng do Công ty N1 xây dựng tháng 6/2022. Trên cơ sở yêu cầu mở lối đi như trên, nên Công ty N1 yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào dài 16,2m, nhà trưng bày để mở lối đi cho nguyên đơn được đi chung với bị đơn qua thửa đất 377, TBD 27. Về thời hạn yêu cầu được đi chung lối đi với bị đơn: Nguyên đơn yêu cầu được đi chung qua đất của bị đơn đến khi nào nguyên đơn chuyển QSD đất cho người khác. Khi nguyên đơn chuyển QSD đất lại cho người khác thì người kế thừa tự thỏa thuận lại với Công ty N1.

Nguyên đơn đồng ý bồi thường thiệt hại tài sản trên đất theo giá của Hội

đồng định giá gồm hàng rào là 24.525.000đ và nhà trưng bày là 6.000.000đ; Đồng ý đền bù chi phí một lần cho bị đơn số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng); Không đồng ý trả giá trị QSD đất vì không có yêu cầu giao QSD đất cho nguyên đơn đứng tên, nguyên đơn chỉ yêu cầu được sử dụng đất để làm lối đi chung với bị đơn; Nguyên đơn không đồng ý trả chi phí đi chung qua thửa đất 377 cho bị đơn số tiền 9.000.000.000đ (chín tỷ đồng) theo yêu cầu của bị đơn vì không phải đất nguyên đơn. Ngoài ra, nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu nào khác của bị đơn.

Nguyên đơn thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định, Sơ đồ đo đạc, kết quả định giá của Tòa án, không yêu cầu định giá lại. Hiện nay giấy chứng nhận QSD đất nguyên đơn đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng TMCP Á - Chi nhánh tỉnh Đ.

Đối với các thửa đất còn lại (kể cả kênh thủy lợi) nguyên đơn vẫn đi bình thường, không bị cản trở nên không tranh chấp yêu cầu khởi kiện trong vụ án này, nếu có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết trong một vụ án khác.

- Bị đơn Công ty TNHH N1 do ông Phạm Văn Việt T3 đại diện trình bày:

Thửa đất 377, TĐĐ 27, diện tích 645,1m² thuộc QSD đất hợp pháp của Công ty TNHH N1, theo giấy chứng nhận QSD đất cấp ngày 01/02/2019. Nguồn gốc đất do Công ty N1 nhận chuyển nhượng từ Công ty S thông qua hình thức đấu giá. Hiện nay, toàn bộ diện tích thửa 377 Công ty N1 đang sử dụng làm lối đi để vận chuyển hàng hóa, thức ăn chăn nuôi thủy sản của Công ty bằng xe trọng tải lớn, thường xuyên ra vào, lưu thông trên thửa đất 377 của Công ty. Từ trước đến nay Công ty N1 vẫn để cho các hộ dân và kể cả Công ty N1 đi trên phần đất thuộc một phần thửa 247 của bị đơn có chiều ngang 2m, phía bị đơn cho đi không có thu phí hay cản trở gì. Trước đây, chủ đất cũ của bên nguyên đơn là Công ty T5 không sử dụng lối đi bộ mà nguyên đơn đang tranh chấp yêu cầu được đi như hiện nay (Thửa 377). Khi Công ty N1 nhận chuyển nhượng lại từ Công ty T5, năm 2017 Công ty N1 mới mua lại đất của các hộ dân xung quanh nên mới có được đường đi ra tới vị trí tiếp giáp hàng rào của bị đơn.

Trên phần đất thửa 377, khoảng tháng 6/2022 bị đơn có xây dựng một nhà trưng bày sản phẩm, phần trước công là mặt tiền của Công ty, nhà trưng bày là nơi trưng bày, giới thiệu sản phẩm cho khách hàng xem, ngoài ra còn là điểm giao dịch mua bán của Công ty. Phía trước hàng rào là nơi đậu xe lên xuống vận chuyển hàng hóa hàng ngày của Công ty, nếu tháo dỡ hàng rào thì xe trọng tải lớn của Công ty N1 ra vô sẽ làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh, vận chuyển hàng hóa, Công ty N1 sẽ mất vị trí để đậu đỗ xe lên xuống hàng hóa. Đồng thời hiện nay bị đơn vẫn chừa lối đi có chiều ngang 2m, đường đi thuận tiện cho Công ty N1 và các hộ dân, công nhân vẫn đi ra vô kể cả xe vận chuyển 1/2 tấn vẫn ra vô được. Hàng rào sử dụng để bảo vệ tài sản, thiết bị, máy móc của Công ty, bảo đảm an ninh, phòng trộm cắp cho công Công ty. Trường hợp không tháo

dỡ hàng rào chiều ngang 16,2m thì Công ty N1 vẫn hoạt động bình thường, Công ty N1 vẫn vận chuyển hàng hóa được bằng đường thủy. Trước đây, khi Công ty N1 mua lại từ Công ty cổ phần T5 thì trong 01 năm Công ty N1 vẫn không có đường đi (bộ) để đi ra lối đi có chiều ngang 2m như hiện nay, tất cả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty N1 là đi đường thủy. Ngoài ra, hiện nhà xưởng của Công ty N1 vẫn chưa hoạt động sản xuất, hiện nhà xưởng vẫn bỏ không và Công ty N1 có thể vận chuyển hàng hóa bằng đường thủy rất thuận tiện như Công ty T5 trước đây (do giáp sông), vì gần bến của Công ty N1 vẫn có cảng lên xuống hàng hóa rất thuận lợi.

Do đó, nay bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý di dời, tháo dỡ hàng rào kiên cố kích thước 16,2m, nhà trưng bày diện tích 9,8m² để mở lối đi cho nguyên đơn đi chung trên thửa đất 377 bằng xe trọng tải lớn. Trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì Công ty N1 yêu cầu đối với nguyên đơn như sau:

- Trả chi phí đi chung qua thửa đất 377, TĐĐ 27 của bị đơn số tiền 9.000.000.000đ (chín tỷ đồng). Do khi mở đường thông thoáng thì giá trị đất của Công ty N1 sẽ tăng lên.

- Trả 100% số tiền mà Công ty N1 ký hợp đồng với Công ty H2 để đầu nối hạ tầng vào KCN S hàng năm; Trả 50% số tiền hợp đồng thuê bảo vệ tại điểm kết nối hạ tầng vào KCN S; Trả giá trị hàng rào là 80.000.000 đồng; Trả giá trị nhà trưng bày là 60.000.000 đồng; Trả 80% giá trị chi phí sửa chữa đường đi trong trường hợp con đường bị hư hỏng. Chỉ cho Công ty N1 đi chung, trường hợp Công ty N1 có chi nhánh cũng không đồng ý cho đi chung. Trường hợp Công ty N1 chuyển nhượng nhà xưởng lại cho người khác thì người nhận chuyển nhượng phải thỏa thuận lại với Công ty N1. Đối với phần đất thuộc thửa đất 246 không phải của bị đơn mà của Nhà nước nên bị đơn không có tranh chấp, không có ý kiến, yêu cầu gì.

Bị đơn thống nhất với kết quả xem xét thẩm định, Sơ đồ đo đạc, không thống nhất với kết quả định giá của Tòa án, tuy nhiên bị đơn không có yêu cầu định giá lại. Hiện nay giấy chứng nhận QSD đất của bị đơn đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Đ1 - Chi nhánh Đ2. Phía bị đơn có yêu cầu đưa Công ty H2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ngoài ra, bị đơn không còn ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Lan P trình bày:

Bà Lâm Lan P đứng tên QSD đất thửa 100, 201, cùng TĐĐ số 27. Bà P đồng ý để cho Công ty N1 đi chung trên 2 thửa đất này, không yêu cầu trả giá trị đất và không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Trang Đ trình bày:

Thửa 361, 362, cùng TĐĐ số 27 do bà Lâm Trang Đ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, bà Đ đồng ý cho Công ty N1 đi chung trên phần đất này, bà Đ không yêu cầu Công ty N1 trả chi phí cho bà Đ. Ngoài ra, không còn ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần () Á Châu do bà Lữ Thị Linh H1 đại diện trình bày:

Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét mở lối đi cho nguyên đơn Công ty N1. Ngoài ra, không có yêu cầu ý kiến gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Đ1 trình bày:

Không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn Công ty N1, vì thửa đất 377 đang thế chấp tại Ngân hàng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST, ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N1 về việc yêu cầu mở lối đi chung với bị đơn Công ty TNHH N1.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tháo dỡ nhà trưng bày của bị đơn. Giữ nguyên hiện trạng nhà trưng bày của bị đơn trên phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi chung.

Buộc Công ty TNHH N1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là đoạn hàng rào bê tông cốt thép, tường xây gạch lững, kích thước chiều dài 10m từ mốc A đến mốc A1 của Sơ đồ đo đạc để mở lối đi cho nguyên đơn Công ty TNHH N1 đi chung với bị đơn.

Chấp nhận cho nguyên đơn Công ty TNHH N1 được quyền đi chung với đất bị đơn Công ty TNHH N1 qua thửa đất số 377, tờ bản đồ 27, diện tích 645,1m² do Công ty TNHH N1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thuộc các mốc M1-A-A1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M14-M15-M11-M12-M17-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, cho đến khi Công ty TNHH N1 chuyển QSD đất cho người khác.

Trường hợp sau này có phát sinh chi phí sửa chữa lối đi chung, Công ty TNHH N1 và Công ty TNHH N1 mỗi bên chịu 50%.

(Có Biên bản xem xét thẩm định và Sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S kèm theo)

Buộc Công ty TNHH N1 bồi thường cho bị đơn Công ty TNHH N1 tiền thiệt hại tài sản là giá trị hàng rào số tiền 15.328.000 đồng và trả giá trị đền bù quyền sử dụng đất làm lối đi chung số tiền 1.225.690.000 đồng. Tổng cộng chung 1.241.018.000đ (Một tỷ hai trăm bốn mươi một triệu không trăm mười tám nghìn đồng).

Bác toàn bộ ý kiến của bị đơn Công ty TNHH N1 về việc yêu cầu trong trường hợp Công ty TNHH N1 được mở lối đi thì phải trả 100% số tiền mà Công ty N1 ký hợp đồng với Công ty H2 đầu nối hạ tầng vào KCN S hàng năm. Trả 50% số tiền hợp đồng thuê bảo vệ tại điểm kết nối hạ tầng vào KCN.

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, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mở lối đi chung qua một phần thửa đất 246, TBĐ 27 diện tích 281,3m² do nguyên đơn Công ty TNHH N1 rút yêu cầu.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH N1 nộp 49.230.540 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000816 ngày 19/5/2022 và số tiền 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001194 ngày 13/12/2022. Sau khi khấu trừ Công ty TNHH N1 còn phải nộp tiếp số tiền 36.930.540 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Công ty TNHH N1 chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 4.825.340 đồng (Đã nộp tạm ứng và chi xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 17/4/2023 nguyên đơn Công ty TNHH N1 đã nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 07/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc (viết tắt bản án sơ thẩm), theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải mở hàng rào chiều ngang 16,2m được xác định từ mốc A đến mốc M2 theo Sơ đồ đo đạc và buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà trưng bày giới hạn bởi các điểm c, d, e, f diện tích 9,8m² theo Sơ đồ đo đạc. Ngày 21/4/2023 bị đơn Công ty TNHH N1 đã nộp đơn kháng cáo đề ngày 19/4/2023 yêu cầu Tòa án phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu mở lối đi của Công ty TNHH N1, giữ nguyên lối đi hiện tại của Công ty N1 đang sử dụng. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 11/QĐ-VKS-DS ngày 21/4/2023 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Cao Nhật A là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Công ty TNHH N1 trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn, buộc bị đơn Công ty N1 phải mở hàng rào chiều ngang 16,2m được xác định từ mốc A đến mốc M2 và buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà trưng bày giới hạn bởi các điểm c, d, e, f diện tích 9,8m² theo Sơ đồ đo đạc. Bởi các căn cứ như: Công ty N1 có giấy phép sản xuất, kinh doanh lúa gạo, gần 90% lượng hàng hóa cần vận chuyển là xe container, với lối đi hiện trạng là 2m sẽ không đảm bảo cho xe container qua được, do xe có chiều dài khoảng 18m, nên việc mở rộng lối đi 16,2m mới đảm bảo vòng quay của xe; Phòng trưng bày diện tích 9,8m² được Công ty N1 xây dựng trong thời gian tranh chấp đã được Tòa án thụ lý giải quyết và được xây dựng ngoài khuôn viên nhà máy; Thửa 377 được Công ty N1 sử dụng chủ yếu là đường đi để vận chuyển hàng hóa ra vào Công ty đến KCN S; Việc giao đất của UBND tỉnh Đ cho Công ty N1 và Công ty N1 được thực hiện dưới hình thức là giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá chứ không phải bằng hình thức cho thuê đất, nên không cần thiết đưa UBND tỉnh Đ tham gia tố tụng; Kinh thủy lợi đã san lấp được sử dụng lưu thông mà không có cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào ngăn cản hay không cho phép; Nguyên đơn đã mua các thửa đất liền kề để được có lối đi vào KCN S, bà Đ, bà P đã thống nhất cho Công ty N1 sử dụng đất của họ để làm lối đi; Nguyên đơn cũng có nhã ý thương lượng với bị đơn để có lối đi nhằm phát triển kinh tế địa phương nhưng không được; Nguyên đơn không tranh chấp với đường kênh thủy lợi và thửa đất số 246, nếu phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác; Do không có đường bộ lưu thông nên Công ty N1 không thể hoạt động sản xuất kinh doanh được, nếu được mở sẽ hoạt động kinh doanh do đã đăng ký kinh doanh rồi. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc.

- Ông Phạm Văn Việt T3 là người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH N1 trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu mở lối đi của nguyên đơn Công ty TNHH N1, giữ nguyên lối đi hiện tại của Công ty N1 đang sử dụng. Bởi các căn cứ như: Tại thửa 377 có hàng rào kiên cố, nhà trưng bày, chỗ đậu xe để ra vào cổng Công ty N1; Bị đơn có dành lối đi 2m cho nguyên đơn sử dụng để đi vào thửa 377; Công ty N1 không có hoạt động sản xuất kinh doanh gì, nhà xưởng không có máy móc, chỉ có 02 - 03 nhân viên, chỉ trồng cỏ, đồng thời ngoài lối đi 2m nguyên đơn vẫn có bên sông có thể vận chuyển hàng hóa bằng đường thủy thuận lợi; Nếu mở đường đi ngang 16,2m cho nguyên đơn sẽ gây thiệt hại cho bị đơn có thể dẫn đến phá sản do không thể kinh doanh được; Theo Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ quy định quyền lợi về lối đi qua chỉ là lối đi chứ không phải là lối đi dành cho xe container, nên yêu cầu mở rộng lối đi 16,2m của nguyên đơn là bất hợp lý; Thửa 346 của nguyên đơn có nhà kho, nhà máy nhưng chưa hoạt động, nên không cần thiết phải mở đường bộ, ngoài ra nguyên đơn có thể vận chuyển hàng hóa bằng đường thủy, thực tế nguyên đơn không có đi qua thửa 100 và 201 vì hai thửa này trồng cỏ. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận

kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 11/QĐ-VKS-DS ngày 21/4/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc. Đồng thời, phát biểu ý kiến về tố tụng và quan điểm về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc, hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, giao hồ sơ cho Tòa án sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật. Do đề nghị hủy bản án sơ thẩm, nên Kiểm sát viên không có ý kiến đối với kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp dân sự về yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản*” là đúng quy định tại khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn Công ty TNHH N1 và bị đơn Công ty TNHH N1 không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc đã kháng nghị bản án sơ thẩm. Các đương sự nộp đơn kháng cáo trong thời hạn kháng cáo, Viện kiểm sát kháng nghị trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự: Bà Lâm Lan P, bà Lâm Trang Đ, đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Đ1 và đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Á vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Năm 2016, Công ty TNHH N1 nhận chuyển nhượng QSD đất thửa 346, TĐĐ 27, diện tích 21.307m², loại đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại xã T, thành phố S từ Công ty Cổ phần T5. Ngày 27/6/2016 Công ty N1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng QSD đất. Do có nhu cầu vận chuyển hàng hóa thuận tiện để đi vào nhà xưởng Công ty N1 (thửa 346) từ hướng KCN S cần thiết phải mở lối đi chung với Công ty TNHH N1, theo đó phải đi qua một phần thửa 377, diện tích 645,1m², TĐĐ 27 do Công ty N1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Nguyên đơn Công ty N1 yêu cầu được đi chung với bị đơn ở thửa 377 và mở hàng rào trên lối đi có chiều ngang 16,2m hiện bị đơn cũng đang sử dụng để vận chuyển hàng hóa thức ăn chăn nuôi thủy sản trong phạm vi các mốc M1-A-A1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M14-M15-M11-M12-M17-M1 thuộc thửa 377 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S và yêu cầu Công ty N1 di dời, tháo dỡ hàng rào dài 16,2m, nhà trưng bày diện tích 9.8m² để mở lối đi cho nguyên đơn được đi chung với bị đơn qua thửa đất 377. Còn bị đơn Công ty N1 không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty N1 cho rằng nguyên đơn đã có lối đi khác để vận chuyển hàng hóa là ở bên cặp sông và lối đi thuộc một phần thửa 247 của bị đơn có chiều ngang 2m, phía bị đơn cho đi không có thu phí hay cản trở gì. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp về lối đi giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N1 là có cơ sở. Bởi lẽ: Thửa đất 346 của Công ty N1 có một mặt giáp sông T, các mặt còn lại không tiếp giáp với đường đi công cộng mà bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề. Do vậy, để đi ra đường công cộng là đường nội bộ vào KCN S thì nguyên đơn phải lần lượt đi qua phần đất các thửa 201, 100 của bà Lâm Lan P, đến kênh thủy lợi (đã san lấp), đến các thửa 361, 362 của bà Lâm Trang Đ, đến thửa 247 của bị đơn (hiện trạng là đường đất có chiều ngang 2m) và thửa 377 của bị đơn, sau đó đến thửa 246 của Công ty D mới đến được đường nội bộ KCN S. Để có lối đi lưu thông cho xe trọng tải lớn và xe container, đáp ứng nhu cầu vận tải hàng hóa của nguyên đơn, cần thiết phải tháo dỡ một đoạn tường rào kiên cố của bị đơn giáp ranh với thửa đất 362 của bà Lâm Trang Đ là phù hợp. Mặc dù, trên thực tế nguyên đơn đã được sử dụng lối đi 2m trên thửa 247 của bị đơn nhưng do phải đi chung với 5 hộ dân, một dãy nhà trọ và chỉ xe tải nhỏ mới đi qua được, còn xe có trọng tải lớn thì không lưu thông được, nên không thể sử dụng lối đi này là lối đi đường bộ duy nhất, vì không đảm bảo cho hoạt động lưu thông hàng hóa cho xe có trọng tải lớn, mặc dù nguyên đơn có thể vận chuyển hàng hóa bằng đường thủy trên sông T nhưng không đảm bảo việc thông thương hàng hóa được nhanh chóng, kịp thời. Mặt khác, để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn Công ty N1 khi phải nhượng QSD đất qua thửa 377, nên Tòa án sơ thẩm đã chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo đó chỉ buộc Công ty N1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là đoạn hàng rào bê tông cốt thép, tường xây gạch lững, kích thước chiều dài

10m, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tháo dỡ nhà trưng bày của bị đơn là hợp lý. Đồng thời, buộc Công ty N1 bồi thường cho bị đơn Công ty N1 tiền thiệt hại tài sản là hàng rào bị tháo dỡ và trả giá trị đền bù quyền sử dụng đất làm lối đi chung là phù hợp. Trong vụ án này, bà Lâm Lan P và bà Lâm Trang Đ tự nguyện cho nguyên đơn sử dụng các thửa đất thuộc QSD của bà P, bà Đ để làm lối đi mà không có yêu cầu gì. Từ khi nhận chuyển nhượng thửa đất 346, nguyên đơn cũng như thành viên góp vốn đã nhận chuyển nhượng lại đất của các hộ dân lân cận để có được lối đi ra tới phần đất giáp ranh với đất bị đơn (thửa 377, thực tế được sử dụng làm đường bộ lưu thông), nếu nguyên đơn được sử dụng chung lối đi thửa 377 với bị đơn sẽ đấu nối với đường vào KCN S, sẽ đảm bảo điều kiện thuận lợi trong hoạt động vận chuyển hàng hóa cho nguyên đơn bằng đường bộ góp phần phát triển kinh tế chung của địa phương, việc này cũng không gây thiệt hại nhiều đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của bị đơn vì lối đi qua trên thửa 377 từ trước đến nay Công ty N1 cũng đang cho Công ty N1 đi chung bằng đường đi ngang 2m trên thửa 247. Mặt khác, QSD đất của bị đơn vẫn được đảm bảo, bị đơn vẫn đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, vẫn tiếp tục sử dụng đất làm lối đi như hiện nay, cũng không ảnh hưởng đến hợp đồng thế chấp QSD đất của bị đơn đang thực hiện với Ngân hàng và được thực hiện đầy đủ các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Về phía nguyên đơn để được đi lối đi cũng phải trả khoản chi phí đền bù hợp lý cho bị đơn như nêu trên.

Cho nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận cho nguyên đơn được quyền đi chung bị đơn qua thửa đất số 377, tờ bản đồ 27, diện tích 645,1m² do Công ty TNHH N1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thuộc các mốc M1-A-A1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M14-M15-M11-M12-M17-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S cho đến khi Công ty TNHH N1 chuyển QSD đất cho người khác và Công ty N1 bồi thường cho bị đơn Công ty N1 tiền thiệt hại tài sản là giá trị hàng rào số tiền 15.328.000 đồng và trả giá trị đền bù quyền sử dụng đất làm lối đi chung số tiền 1.225.690.000 đồng (50% của giá trị QSD đất thửa 377, diện tích 645,1m² x 3.800.000đ/m² = 2.451.380.000đ/2), điều này cũng phù hợp Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 quy định “*Quyền về lối đi qua*”. Trường hợp sau này có phát sinh chi phí sửa chữa lối đi chung, Công ty N1 và Công ty N1 mỗi bên chịu 50%, xét là có cơ sở.

Đối với việc bị đơn Công ty N1 cho rằng chỉ thống nhất thỏa thuận mở lối đi theo yêu cầu của nguyên đơn Công ty N1, nếu nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền 9.000.000.000đ (chín tỷ đồng) để bị đơn mua phần đất của các hộ dân lân cận mở rộng lối đi. Xét yêu cầu này đã không được nguyên đơn đồng ý, mặt khác xét thấy là không có đủ căn cứ nên không được chấp nhận mà chỉ chấp nhận mức phù hợp như đã phân tích trên.

Đối với ý kiến bị đơn Công ty N1 về việc trường hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty N1 được chấp nhận thì nguyên đơn trả 100% số tiền mà Công

ty N1 ký hợp đồng với Công ty H2 đấu nối hạ tầng vào KCN S hàng năm; Trả 50% số tiền hợp đồng thuê bảo vệ tại điểm kết nối hạ tầng vào KCN S. Xét thấy, qua thu thập chứng cứ thể hiện phần đất bị đơn đấu nối là của Công ty H2 không phải đất của bị đơn, phía Công ty H2 đã có ý kiến trường hợp Công ty N1 được chấp nhận lối đi chung thì Công ty H2 sẽ đồng ý giao kết hợp đồng với Công ty N1 cho đấu nối sử dụng kết cấu hạ tầng của KCN S, Công ty H2 không tranh chấp, yêu cầu gì trong vụ kiện này, từ chối tham gia tố tụng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm bác toàn bộ ý kiến của bị đơn về nội dung này là có cơ sở.

[4] Tại phiên tòa nguyên đơn Công ty TNHH N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, theo đó chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải mở hàng rào chiều ngang 16,2m được xác định từ mốc A đến mốc M2 theo bản vẽ hiện trạng và buộc bị đơn phải tháo dỡ nhà trung bày giới hạn bởi các điểm c, d, e, f diện tích 9,8m² theo bản vẽ hiện trạng. Bị đơn Công ty TNHH N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu mở lối đi của Công ty N1, giữ nguyên lối đi hiện tại 2m của Công ty N1 đang sử dụng. Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của các đương sự là không có cơ sở như đã phân tích trên, đồng thời nguyên đơn và bị đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp vẫn giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 11/QĐ-VKS-DS ngày 21/4/2023 đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm do Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm tố tụng và nội dung như sau:

- Vi phạm về xác định tư cách người tham gia tố tụng:

Thửa đất số 346 của Công ty N1 nếu mở lối đi qua thửa đất số 377 của Công ty N1 thì phải đi qua nhiều thửa đất cụ thể gồm các thửa đất của bà Lâm Lan P, phần đất kênh thủy lợi đã san lấp và thửa đất của bà Lâm Trang Đ. Đối với thửa đất của bà P và bà Đ thì Tòa án sơ thẩm đã đưa bà P và bà Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và đã làm rõ được ý kiến của bà P, bà Đ là đồng ý cho Công ty N1 được đi qua đất của bà P, bà Đ. Tuy nhiên, phần đất kênh thủy lợi đã san lấp Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ cá nhân hay tổ chức nào đang quản lý phần kênh thủy lợi này và có ý kiến như thế nào đối với yêu cầu mở lối đi của Công ty N1. Bởi vì, nếu cá nhân, tổ chức đang quản lý phần kênh thủy lợi không đồng ý cho Công ty N1 được đi qua phần đất này thì Công ty N1 không thể đi qua được phần kênh thủy lợi, đồng thời không đi qua được phần đất của bà Đ và thửa đất số 377 của Công ty N1. Để giải quyết toàn diện vụ án, xem xét lối đi phù hợp, thuận tiện nhất cho Công ty N1 và đảm bảo được quyền lợi của các đương sự trong vụ án cần làm rõ ý kiến của cá nhân,

tổ chức đang quản lý phần kênh thủy lợi và nếu cá nhân, tổ chức đang quản lý phần kênh thủy lợi có tranh chấp thì đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Mặt khác, bản án sơ thẩm chưa làm rõ thửa đất số 346 của nguyên đơn Công ty N1 và thửa đất số 377 của bị đơn Công ty N1 có thuộc trường hợp UBND tỉnh Đ cho thuê đất hay không. Nếu thửa đất số 346 và 377 thuộc trường hợp UBND tỉnh Đ cho thuê đất thì cần làm rõ ý kiến của UBND tỉnh Đ có ý kiến như thế nào đối với yêu cầu mở lối đi của Công ty N1 và đưa UBND tỉnh Đ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Vi phạm về việc đánh giá tài liệu, chứng cứ có trong vụ án:

Hiện tại Công ty N1 vẫn có lối đi ra đường công cộng và không bị ai cản trở nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận mở lối đi cho Công ty N1 với chiều ngang 10m là đã vượt quá nhu cầu thiết yếu và không phù hợp làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty N1. Việc Công ty N1 cho rằng lối đi hiện tại là không đủ để phục vụ cho việc vận chuyển hàng hóa, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty N1. Theo trình bày của bị đơn Công ty N1 thì hiện tại thửa đất 346 của Công ty N1 chưa hoạt động sản xuất kinh doanh, nhà xưởng hiện nay vẫn bỏ không, khu đất trống xung quanh nhà xưởng trống cỏ. Đồng thời, Công ty N1 không cung cấp được các chứng cứ để chứng minh như: Giấy phép hoạt động chi nhánh của Công ty N1; Giấy phép xây dựng cơ sở hạ tầng từ điểm kết nối của Công ty N1 vào Công ty N1; Ý kiến cơ quan có thẩm quyền về việc xây dựng cơ sở hạ tầng này có phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị của thành phố S hay không. Mặt khác, ngoài lối đi 2m mà Công ty N1 đang sử dụng thì Công ty N1 còn có lối đi vận chuyển bằng đường thủy, việc Tòa án sơ thẩm nhận định chi phí vận chuyển bằng đường thủy lớn hơn đường bộ là không có căn cứ, vì trong suốt quá trình Tòa án sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án sơ thẩm không tiến hành thu thập các chứng cứ về vấn đề này. Bản án sơ thẩm không làm rõ các nội dung trên mà chấp nhận yêu cầu mở lối đi của Công ty N1 là chưa phù hợp. Cho nên, việc Tòa án sơ thẩm chưa thu thập, phân tích, đánh giá, nhận định đầy đủ, khách quan về các chứng cứ và tình tiết của vụ án dẫn đến quyết định giải quyết vụ án chưa phù hợp, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Hội đồng xét xử xét thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc nêu trên là không đủ cơ sở. Bởi lẽ: Trong vụ án này nguyên đơn không có yêu cầu đối với thửa 246, có diện tích 281,3m² (hiện trạng là đất trống) của Công ty D (phần đất này UBND Tỉnh Đ có Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 22/5/2009 giao đất có thu tiền sử dụng đất cho Công ty D), hiện nay Công ty D không còn hoạt động, không còn trụ sở ở KCN S, mặt khác nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện mở lối đi qua thửa 246, khi nào có tranh chấp giải quyết bằng vụ kiện khác, Tòa án sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này. Đối với việc thu thập ý

kiến của UBND thành phố S về việc sử dụng kênh thủy lợi làm lối đi, xác định ý kiến của cá nhân, tổ chức đang quản lý phần kênh thủy lợi, xét thấy kênh thủy lợi đã bị san lấp, hiện trạng là lối đi chung, nguyên đơn và người dân vẫn đang sử dụng kênh thủy lợi để làm lối đi không bị cơ quan có thẩm quyền xử lý vi phạm hay ngăn chặn. Mặt khác, trong vụ án này nguyên đơn chỉ tranh chấp yêu cầu mở lối đi với bị đơn qua thửa 377 do phía bị đơn rào cản không có lối đi, không tranh chấp các thửa đất khác nguyên đơn đi qua kể cả kênh thủy lợi hay thửa 246. Đây là quyền định đoạt của đương sự và thuộc phạm vi khởi kiện của đương sự đã được Tòa án sơ thẩm xem xét, giải quyết, nên không cần thiết đưa Công ty D và cá nhân, tổ chức đang quản lý phần kênh thủy lợi. Nếu có phát sinh tranh chấp nguyên đơn thống nhất sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Đối với thửa đất số 346, diện tích 21.307m², TĐĐ số 27, mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 27/6/2016 cho Công ty TNHH Một thành viên N1 (nay là Công ty TNHH N1) có thời hạn sử dụng đến năm 2060 và năm 2063 thuộc hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và thửa đất số 377, diện tích 645,1m², TĐĐ số 27, mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 01/02/2019 cho Công ty TNHH N1 có thời hạn sử dụng đến ngày 30/12/2058 thuộc hình thức Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, việc này cũng được nguyên đơn và bị đơn thừa nhận tại phiên tòa, nên việc sử dụng lối đi chung của các đương sự sẽ được thực hiện trong thời gian được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất (nếu có) theo quy định của pháp luật, không ảnh hưởng đến hoạt động thuê đất của bị đơn (nếu có) đối với UBND tỉnh Đ.

Từ cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải thu thập ý kiến của Công ty D1, ý kiến của UBND thành phố S và UBND tỉnh Đ cũng như đưa thêm họ tham gia tố tụng, việc này cũng không ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự làm thay đổi bản chất vụ án. Đồng thời, xét thấy quyết định của bản án sơ thẩm có cơ sở. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

[7] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là không có đủ cơ sở như đã phân tích trên, nên không được chấp nhận.

[8] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH N1 và kháng cáo bị đơn Công ty TNHH N1 không được chấp nhận, nên các đương sự phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH N1;
2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH N1;
3. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sa Đéc;
4. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 2, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 68, 147, 148, 157, 165, 227, 228, 244, 273, 280 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

4.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH N1 về việc yêu cầu mở lối đi chung qua bất động sản của bị đơn Công ty TNHH N1.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tháo dỡ nhà trưng bày của bị đơn. Giữ nguyên hiện trạng nhà trưng bày của bị đơn diện tích 9,8m² thuộc các mốc c, d, e, f theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S có trên phần đất thửa 377 mà nguyên đơn yêu cầu mở lối đi chung.

Buộc Công ty TNHH N1 có trách nhiệm tháo dỡ, di dời tài sản là đoạn hàng rào bê tông cốt thép, tường xây gạch lững, kích thước chiều dài 10m từ mốc A đến mốc A1 của Sơ đồ đo đạc để mở lối đi cho nguyên đơn Công ty TNHH N1 đi chung với bị đơn.

Chấp nhận cho nguyên đơn Công ty TNHH N1 được quyền đi chung với đất bị đơn Công ty TNHH N1 qua thửa đất số 377, tờ bản đồ 27, diện tích 645,1m² do Công ty TNHH N1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thuộc các mốc M1-A-A1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M14-M15-M11-M12-M17-M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S, cho đến khi Công ty TNHH N1 chuyển QSD đất cho người khác.

Trường hợp sau này có phát sinh chi phí sửa chữa lối đi chung, Công ty

TNHH N1 và Công ty TNHH N1 mỗi bên chịu 50%.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và Sơ đồ đo đạc ngày 23/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S).

Buộc Công ty TNHH N1 bồi thường cho bị đơn Công ty TNHH N1 tiền thiệt hại tài sản là giá trị hàng rào số tiền 15.328.000 đồng và trả giá trị đền bù quyền sử dụng đất làm lối đi chung số tiền 1.225.690.000 đồng. Tổng cộng chung 1.241.018.000đ (Một tỷ hai trăm bốn mươi một triệu không trăm mười tám nghìn đồng).

Bác toàn bộ ý kiến của bị đơn Công ty TNHH N1 về việc yêu cầu trong trường hợp Công ty TNHH N1 được mở lối đi thì phải trả 100% số tiền mà Công ty N1 ký hợp đồng với Công ty H2 đấu nối hạ tầng vào KCN S hàng năm. Trả 50% số tiền hợp đồng thuê bảo vệ tại điểm kết nối hạ tầng vào KCN.

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, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu mở lối đi chung qua một phần thửa đất 246, TĐĐ 27 diện tích 281,3m² do nguyên đơn Công ty TNHH N1 rút yêu cầu.

4.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH N1 phải chịu 49.230.540 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000816 ngày 19/5/2022 và số tiền 12.000.000 đồng theo biên lai thu số 0001194 ngày 13/12/2022. Sau khi khấu trừ Công ty TNHH N1 còn phải nộp tiếp số tiền 36.930.540 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

4.4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá:

Công ty TNHH N1 chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 4.825.340 đồng (Đã nộp tạm ứng và chi xong).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm

- Công ty TNHH N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH N1 đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0015143 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Công ty TNHH N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH N1 đã nộp là 300.000

đồng, theo biên lai thu số 0015142 ngày 25/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Trong 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi cục THADS thành phố Sa Đéc;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi