

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 109/2017/DS-PT

Ngày 22 - 8 - 2017

V/v tranh chấp quyền về 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 Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Đinh Quang Nghĩa;

Bà Phạm Thị Xuân Đào.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Tài – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

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

Ngày 22 tháng 8 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 08/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2017 về tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2016/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2017/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Chè Thín S; cư trú tại: Khu I, ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Ông Vòng Lý C;

2. Bà Lý Nhì M;

Cùng cư trú tại: Khu M, ấp P, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M có mặt tại phiên tòa.

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

1. Chị Vòng Công C;

2. Anh Vòng Phạt N;

Cùng cư trú tại: Khu M, ấp P, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; chị Vòng Công C và anh Vòng Phạt N có mặt tại phiên tòa.

3. Anh Vòng A S; cư trú tại: Khu M, ấp P, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Vòng A S (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 9 năm 2016): Chị Vòng Công C; cư trú tại: Khu M, ấp P, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; chị Vòng Công C có mặt tại phiên tòa.

4. Chị Vòng Năm K; cư trú tại: Khu M, ấp P, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Vòng Năm K (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05 tháng 9 năm 2016): Chị Vòng Công C; cư trú tại: Khu M, ấp P, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; chị Vòng Công C có mặt tại phiên tòa.

5. Bà Tăng Nhật K; cư trú tại: Khu I, ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tăng Nhật K (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17 tháng 6 năm 2016): Ông Chè Thín S; cư trú tại: Khu I, ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; ông Chè Thín S có mặt tại phiên tòa.

6. Ngân hàng R;

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng R (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số: 231A/UQTGTT ngày 27 tháng 10 năm 2016): Bà Ngô Thị Hương T, chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng R – Chi nhánh huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: Quốc lộ G, Khu phố Ê, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai; có đơn đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo:* Ông Vòng Lý C - bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Chè Thín S trình bày:

Ông Chè Thín S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận*) đối với các thửa đất số 276 và 277, tờ bản đồ số 02, xã B, huyện Th (nay là huyện T) vào ngày 11/11/2000. Hiện nay, 02 thửa đất này đã nhập thành thửa số 41, tờ bản đồ số 15, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc các thửa đất trên do cha của ông Chè Thín S nhận chuyển nhượng từ năm 1994 và 1995; đến năm 2000, cha ông Chè Thín S tặng cho riêng ông Chè Thín S. Từ khoảng năm 1988, trước khi cha ông Chè Thín S nhận chuyển nhượng các thửa đất này thì đã có con đường chiều ngang khoảng 02m, dài khoảng 107m, dẫn từ phần đất này ra đường công cộng; con đường này đi qua thửa đất số 259, tờ bản đồ số 02, xã B (nay là thửa số 35, tờ bản đồ số 15, xã B) thuộc quyền sử dụng của ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M. Trong quá trình sử dụng, ông Vòng Lý C đã xếp đá lán ra đầu con đường để thu hẹp con đường này lại chỉ còn khoảng 01m chiều ngang. Hiện tại ông Vòng Lý C chỉ cho ông Chè Thín S sử dụng lối đi có chiều ngang 01m này, dẫn tới khó khăn cho ông Chè Thín S trong việc vận chuyển nông sản. Ngoài con đường này, ông Chè Thín S không còn con đường nào khác để đi ra đường công cộng. Con đường này thực tế đã tồn tại từ rất lâu, trước khi cha ông Chè Thín S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tuy nhiên, do không thể hiện trên bản đồ địa chính là đường đi chung nên ông Chè Thín S cũng không tranh chấp quyền sử dụng con đường này với ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M.

Ông Chè Thín S khởi kiện, yêu cầu ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M phải mở cho ông Chè Thín S một lối đi thuận tiện ra đường công cộng, cụ thể là phần đất có diện tích 217m², là một phần của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15, xã B, được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1), thể hiện tại bản “Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính” số: 459/2014 ngày 11/4/2014 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T. Con đường mà ông Chè Thín S yêu cầu mở này chính là con đường hiện hữu như ông Chè Thín S đã trình bày ở trên và ông Chè Thín S vẫn sử dụng từ trước đến nay. Hiện tại trên con đường này không có tài sản gắn liền trên đất. Ông Chè Thín S đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng phần đất này cho ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M. Ông Chè Thín S không đồng ý mở lối đi theo sự chỉ dẫn của bị đơn vì phần đất đó là đất dốc, có quá nhiều tảng đá lớn không thể san ủi được, đồng thời cũng không dẫn vào thửa số 41, tờ bản đồ số 15 của ông Chè Thín S.

2. Bị đơn ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M cùng trình bày:

Ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M là vợ chồng. Ông Vòng Lý C được cấp Giấy chứng nhận đối với thửa đất số 259, tờ bản đồ số 02, xã B vào ngày

20/8/1997. Ngày 28/9/2015, thửa đất này đã được cấp đổi Giấy chứng nhận mới, đổi thành thửa số 35, tờ bản đồ số 15, xã B, đứng tên ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M. Thửa đất này ông Vòng Lý C nhận chuyển nhượng từ năm 1992. Con đường mà ông Chè Thín S yêu cầu được mở lối đi để cho ông Chè Thín S sử dụng là do ông Vòng Lý C mở từ năm 1992 để vận chuyển nông sản và ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M vẫn cho ông Chè Thín S sử dụng nhờ từ trước đến nay. Hiện tại, trên phần đất này không có tài sản gắn liền. Do con đường chạy ngang qua thửa đất của ông Vòng Lý C; cho nên, nếu mở lối đi riêng cho ông Chè Thín S thì sẽ gây khó khăn cho gia đình ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M về việc vận chuyển nông sản trong khuôn viên thửa đất. Vì vậy, ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M không đồng ý mở con đường theo yêu cầu khởi kiện của ông Chè Thín S mà chỉ đồng ý cho ông Chè Thín S đi nhờ con đường này. Nếu ông Chè Thín S muốn mở lối đi riêng cho mình thì ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M chỉ đồng ý mở cho ông Chè Thín S lối đi chạy dọc theo mép trong phía Đông của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15; đồng thời, yêu cầu ông Chè Thín S phải thanh toán cho vợ chồng ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M giá trị quyền sử dụng phần đất cùng toàn bộ giá trị cây trồng hiện có trên phần đất đó.

Theo chỉ dẫn của ông Vòng Lý C, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T đã đo vẽ phần đất này; tại bản “Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính” số: 1375/2016 ngày 04/3/2016 thì phần đất này có diện tích 261m², được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3’, 4’, 5’, 20, 21, 22, 23, 24, 1).

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

3.1. Chị Vòng Công C, anh Vòng Phạt N, anh Vòng A S và chị Vòng Năm K cùng trình bày:

Các anh chị là con ruột của bị đơn ông Vòng Lý C – bà Lý Nhì M, các anh chị thống nhất với lời khai và ý kiến của ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M. Trong vụ án này, các anh chị không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

3.2. Bà Tăng Nhật K do ông Chè Thín S đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Chè Thín S và bà Tăng Nhật K trước đây là vợ chồng. Ngày 21/12/2011, ông Chè Thín S và bà Tăng Nhật K được Tòa án nhân dân huyện T giải quyết ly hôn theo Quyết định Công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 212/2011/QĐST-HNGĐ. Bà Tăng Nhật K thống nhất với lời trình bày của ông Chè Thín S; trong vụ án này, bà Tăng Nhật K không có yêu cầu khởi kiện độc lập.

3.3. Ngân hàng R trình bày:

Ngày 16/11/2015, ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M đã ký Hợp đồng Thế chấp quyền sử dụng đất số: 274/HĐTC để thế chấp vay tiền với Ngân hàng R - Chi nhánh huyện T. Nội dung là thế chấp quyền sử dụng của thửa đất số 259, tờ bản đồ số 02, xã B để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán cho Hợp đồng Tín dụng số: 274/HĐTD ngày 16/11/2015. Hợp đồng Thế chấp nêu trên đã được đăng ký tại Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T. Nay ông Chè Thín S khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua thửa đất đang được thế chấp thì Ngân hàng R không có ý kiến gì; bởi vì, giá trị tài sản thế chấp lớn hơn nhiều so với giá trị quyền sử dụng đất mà ông Chè Thín S yêu cầu mở lối đi. Ngân hàng R không có yêu cầu khởi kiện độc lập và đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2016/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã áp dụng: Các Điều 26; Điều 147; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 305 và Điều 275 Bộ luật Dân sự; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; chấp nhận đơn khởi kiện của ông Chè Thín S về việc “Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”.

- Buộc ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M có nghĩa vụ phải dành cho ông Chè Thín S lối đi có diện tích $217m^2$, là một phần của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; được giới hạn bởi các mốc (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1), thể hiện tại bản “Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính” số: 459/2014 ngày 11/4/2014 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T.

- Giao quyền sử dụng phần đất có diện tích $217m^2$ nêu trên cho ông Chè Thín S.

- Ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 445056 cấp ngày 28/9/2015 cho ông Chè Thín S để ông Chè Thín S làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích $217m^2$ nêu trên sang tên mình theo quy định của pháp luật.

- Ông Chè Thín S có nghĩa vụ phải đền bù cho ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích $217m^2$ nêu trên với số tiền là 32.550.000 đồng (ba mươi hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Về án phí:

- Ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M phải nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Chè Thín S phải chịu 1.627.500 đồng (một triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 375.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số: 002655 ngày 09/12/2013 và 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số: 004142 ngày 08/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Ông Chè Thín S còn phải nộp 1.052.500 đồng (một triệu không trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

5. Ngày 28 tháng 11 năm 2016, ông Vòng Lý C có đơn kháng cáo với nội dung: Ông không đồng ý mở lối đi theo quyết định của bản án sơ thẩm; ông chỉ đồng ý mở lối đi theo đường ranh đất vị trí phía tay trái của con đường mòn hiện hữu đang tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Vòng Lý C vẫn giữ nguyên kháng cáo.

6. Phần phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm chưa đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự, cần rút kinh nghiệm. Các văn bản tố tụng được tổng đạt đầy đủ và hợp lệ. Phiên tòa phúc thẩm được thực hiện dân chủ, bình đẳng, vô tư và khách quan. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng, chấp hành tốt pháp luật.

Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến phiên tòa sơ thẩm. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chè Thín S là có căn cứ; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn ông Vòng Lý C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng

Đơn kháng cáo của bị đơn ông Vòng Lý C được làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại cấp sơ thẩm (bút lục số 51) cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều khẳng định không cần người phiên dịch; do đó, Tòa án xét xử vụ án mà không cần yêu cầu người phiên dịch tại phiên tòa.

[2] Nội dung

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 và quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Nguyên đơn ông Chè Thín S được cấp Giấy chứng nhận số: Q 342032 do Ủy ban nhân dân huyện Th (nay là huyện T) cấp ngày 11/11/2000, số thửa mới là 41 (số thửa cũ 276 và 277), tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính năm 2011).

- Bị đơn ông Vòng Lý C được cấp Giấy chứng nhận số: K 625798 do Ủy ban nhân dân huyện Th (nay là huyện T) cấp ngày 20/8/1997, số thửa cũ 259, tờ bản đồ số 02; phần đất này ông Vòng Lý C – bà Lý Nhì M đang thế chấp vay tín dụng tại Ngân hàng R - Chi nhánh huyện T. Hiện nay, ông Vòng Lý C – bà Lý Nhì M đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CB 445056 ngày 28/9/2015, số thửa mới là 35, tờ bản đồ số 15 (bản đồ địa chính năm 2011) (bút lục số 261); tuy nhiên, ông Vòng Lý C – bà Lý Nhì M chưa được nhận Giấy chứng nhận mới.

- Ông Vòng Lý C kháng cáo không đồng ý mở lối đi theo quyết định của bản án sơ thẩm; ông chỉ đồng ý mở lối đi theo đường ranh đất vị trí phía ranh bên trái của thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông mà trước đây ông đã yêu cầu và được đo vẽ. Tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1375/2016 ngày 04/3/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T (bút lục số 219) (*sau đây gọi tắt là Trích lục số: 1375*) có thể hiện con đường mà ông Vòng Lý C đồng ý mở lối đi cho ông Chè Thín S, diện tích 261m², giới hạn bởi các mốc 1, 2, 3', 4', 5', 20, 21, 22, 23, 24 và 1, vị trí hướng Đông ranh đất của ông Vòng Lý C, giáp thửa số 34, bản đồ số 15.

- Theo Trích lục số: 1375 nêu trên thì phần cuối con đường mà ông Vòng Lý C đề nghị mở lối đi cho ông Chè Thín S lại không dẫn vào đất thuộc quyền sử dụng của ông Chè Thín S (thửa số 41) mà dẫn vào thửa số 34 thuộc quyền sử dụng của người khác. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/01/2016 (bút lục số 212 và 213) thể hiện: *“Trên lối đi 2m mà ông Vòng Lý C chỉ dẫn có nhiều tảng đá ong tự nhiên lớn nằm trên lối đi kéo dài khoảng 50-60m (có những tảng đá cao khoảng 3-4m so với mặt đất). Ngoài ra, trên lối đi không còn tài sản nào khác”*. Tại ảnh chụp hiện trạng (bút lục số 213a) cũng thể hiện các

tảng đá lớn này, không thuận tiện cho việc mở lối đi. Do đó, ông Chè Thín S không thể sử dụng phần đất này để đi từ đường công cộng vào đất thuộc quyền sử dụng của mình.

- Về phía Tây phần ranh đất của ông Vòng Lý C (thửa số 34, bản đồ số 15) để có thể mở lối đi ra đường công cộng lại giáp thửa số 36 và 37, không thuộc quyền sử dụng của ông Chè Thín S.

- Từ những phân tích trên, để thuận lợi trong việc sử dụng đất của ông Vòng Lý C thì việc mở lối đi ra đường công cộng cho ông Chè Thín S về 02 (hai) phía ranh đất của ông Vòng Lý C là không thể thực hiện được.

- Theo Trích lục số: 1375, phần đất ông Chè Thín S yêu cầu mở lối đi có diện tích $217m^2$, giới hạn bởi các mốc 4, 5, 6', 7', 18, 19, 8', 9' và 4, phần đất này thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15 thuộc quyền sử dụng của ông Vòng Lý C – bà Lý Nhì M. Hội đồng xét xử xét thấy cần phải xem xét các chứng cứ sau đây:

- + Theo lời khai của các bên đương sự, Biên bản xác minh nguồn gốc đường đi ngày 12/6/2012 (bút lục số 268) thể hiện: Con đường mà ông Chè Thín S yêu cầu khởi kiện thực tế đã hình thành từ trước năm 1989.

- + Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 06/8/2015 (bút lục số 123) thể hiện: Ngoài con đường đang khởi kiện, ông Chè Thín S không còn lối đi nào khác để đi từ đường công cộng vào đất thuộc quyền sử dụng của mình.

- + Bị đơn ông Vòng Lý C thừa nhận (bút lục số 20) con đường tranh chấp đã có lối đi thông thoáng và đường dây điện đi qua từ lâu.

- + Văn bản cam kết ngày 29/8/2013 (bút lục số 10) và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án (bút lục số 52), bị đơn ông Vòng Lý C – bà Lý Nhì M đều thừa nhận cho phép ông Chè Thín S sử dụng lối đi đang tranh chấp cho đến khi chết, cam kết không gây cản trở việc sử dụng lối đi.

- + Biên bản xác minh hiện trạng ngày 22/11/2011 (bút lục số 266) thể hiện: *“tại vị trí hiện trạng của con đường có xếp đá thu hẹp lại con đường do gia đình ông Vòng Lý C thực hiện”*.

- Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy quyền sử dụng đất của ông Chè Thín S bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng, không thể mở con đường khác ngoài con đường đã có đường dây điện 03 pha đang hiện hữu trên đất từ rất lâu, trong quá trình sử dụng con đường đã có sự cản trở từ phía gia đình ông Vòng Lý C nên không ổn định. Vụ án này các bên đương sự tranh chấp trong thời gian dài, đã

03 lần xét xử sơ thẩm, 01 lần giải quyết giám đốc thẩm và 01 lần xét xử phúc thẩm; nhiều lần xác minh hiện trạng đất nhưng vẫn không thể mở lối đi nào khác ngoài lối đi hiện hữu; do đó, bác kháng cáo của bị đơn ông Vòng Lý C, giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc mở lối đi cho ông Chè Thín S.

- Bản án sơ thẩm áp dụng “Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính” số: 459/2014 ngày 11/4/2014 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T là chưa chính xác; bởi lẽ: Trích lục số: 1375 được tiến hành đo vẽ lại dưới sự chỉ dẫn của các bên đương sự vào năm 2016. Tuy diện tích đất tranh chấp của 02 bản trích lục không thay đổi nhưng Trích lục số: 1375 được tổ chức chuyên môn về giá dùng để xác định giá trị tài sản tranh chấp nên phải được áp dụng để giải quyết đối với vụ án. Do đó, sửa bản án sơ thẩm về phần này.

[3] Các chi phí tố tụng: Các bên đương sự đã nộp chi phí tố tụng nhưng không có yêu cầu, cấp sơ thẩm không giải quyết nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Án phí: Căn cứ Khoản 2, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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; bị đơn ông Vòng Lý C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Điều 138; Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 275 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Áp dụng các Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vòng Lý C, sửa một phần bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chè Thín S về việc: “Tranh chấp quyền về lối đi qua bất động sản liền kề”.

1.1. Buộc ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M có nghĩa vụ phải mở cho ông Chè Thín S một lối đi có diện tích $217m^2$ đất, là một phần của thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15, xã B, huyện T, tỉnh Đồng Nai; giới hạn bởi các mốc 4, 5, 6', 7', 18, 19, 8', 9' và 4. Diện tích và các mốc được thể hiện tại Trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số: 1375/2016 ngày 04/3/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai - Chi nhánh T.

1.2. Công nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích $217m^2$ nêu trên cho ông Chè Thín S.

1.3. Ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp đổi mới số: CB 445056 ngày 28/9/2015 cho ông Chè Thín S; để ông Chè Thín S làm thủ tục kê khai, đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích $217m^2$ nêu trên sang tên mình theo quy định của pháp luật. Ông Chè Thín S, ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để thực hiện các quy định về đất đai theo quyết định của bản án này.

1.4. Ông Chè Thín S có nghĩa vụ phải đền bù cho ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M giá trị quyền sử dụng phần đất có diện tích $217m^2$ nêu trên với số tiền là 32.550.000 đồng (ba mươi hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, Điều 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Vòng Lý C và bà Lý Nhì M phải nộp 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Chè Thín S phải chịu 1.627.500 đồng (một triệu sáu trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được khấu trừ vào số

tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 375.000 đồng (ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số: 002755 ngày 09/12/2013 và 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số: 004142 ngày 08/7/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Ông Chê Thín S còn phải nộp 1.052.500 đồng (một triệu không trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Vòng Lý C không phải chịu. Hoàn trả lại ông Vòng Lý C số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số: 006981 ngày 28/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- Các đương sự (9);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành