

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **52/2022/DS-PT**

Ngày: 25/4/2022

V/v: “*Tranh chấp quyền 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:* Bà **Phan Thị Thu Hương**

*Các Thẩm phán:* Bà **Nguyễn Thị Lệ Trang**

Bà **Phạm Thị Xuân Đào**

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

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Ông Phan Quốc Phong – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp quyền lối đi qua bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 22-4-2021 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 22/2022/QĐPT-DS ngày 03/03/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 84/2022/QĐ-PT ngày 29/3/2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Phạm N**- sinh năm 1965.

Bà **Lại H**- sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số 3/2G, ấp , xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Ngọc Phú**- sinh năm 1981; Địa chỉ: Số 266, khu 1, ấp 1, xã G, huyện Đ, Đồng Nai. (Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2019).

**- Bị đơn:** Ông **Phạm K**- sinh năm 1943 (đã chết ngày 08/5/2021)

Địa chỉ: Số 37/4, KDC 4, ấp P 2, xã L, huyện Đ, Đồng Nai.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chính gồm:

1. Bà Nguyễn Thị S sinh năm 1940
2. Chị Phạm T, sinh năm 1970
3. Anh Phạm H, sinh năm 1972
4. Anh Phạm T', sinh năm 1975
5. Chị Phạm H', sinh năm 1979
6. Chị Phạm T'', sinh năm 1985
7. Anh Phạm C, sinh năm 1987
8. Anh Phạm Đ, sinh năm 1981

Người đại diện theo ủy quyền của bà Soa, chị Thắm, chị Tuyền, chị Thi, chị Thơm, anh Tuyền, anh Thái: Anh **Phạm Đ**- sinh năm 1981; Địa chỉ: Ấp Phú Quý 2, xã La Ngà, huyện Định Quán, Đồng Nai.

(Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2022):

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

1. Ông **Nguyễn Văn B** - sinh năm 1959.
2. Bà **Lê Thị Y**- sinh năm 1963.

Cùng HKTT: Ấp Phú Quý 2, xã La Ngà, huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai.

Chỗ ở hiện nay: ấp 1, xã Phú Ngọc, huyện Định Quán, Đồng Nai.

3. Chị **Phạm T**- sinh năm 1970.
4. Chị **Phạm H'**- sinh năm 1979.
5. Anh **Phạm Đ**- sinh năm 1981.
6. Chị **Phạm Anh Thy**- sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Quý 2, xã La Ngà, huyện Định Quán, Đồng Nai.

7. Ông **Thạch N**- sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số 7, Đình Phong Phú, P.Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh.

Do có đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm N và bà Lại Thị Hiên.

(Ông T, ông Phú, ông Thịnh, có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

### Theo nội dung án sơ thẩm:

*Trong đơn khởi kiện của nguyên đơn, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào năm 2019, ông Phạm N và bà Lại H nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị Y các thửa đất số 215, 222, 229, 230, 223 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp Phú Quý 2, xã La Ngà. Ông T và bà H đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 075718, CS 075719, CS 075720, CS 075721, CS 075722 ngày 29/5/2019. Các thửa đất của

Ông T bà H bị vây bọc 1 phía là núi cao và các phía còn lại là các bất động sản liền kề của người khác. Nhưng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ông T bà H đã thấy có 1 con đường đất (đường công cộng) hiện hữu chiều rộng khoảng 4m-5m đi từ Quốc Lộ 20 vào thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 của ông Phạm K. Và từ thửa đất số 03 này của ông Chính cũng có 1 lối đi có chiều rộng khoảng 4m-5m và chiều dài khoảng 100m vào các thửa đất của Ông T bà H.

Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không bao gồm diện tích lối đi qua thửa đất ông Chính nhưng Ông T bà H cũng được ông B bà Y cho biết là đối với lối đi tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 27 của ông Chính là lối đi chung của ông B bà Y và ông Chính từ trước tới giờ. Nhưng cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai thiết lập bản đồ lại đưa lối đi chung này vào thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37 để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm K và bà Nguyễn Thị Soa. Ông T, bà H cũng được ông Bộ, bà Y cho biết là trước khi chuyển nhượng cho Ông T, bà H thì ông Bộ, bà Y có qua nói chuyện với ông Chính về lối đi này. Nhưng ông Chính nói rằng nếu bà Y thì ông Chính không nói gì cả vẫn cứ để đi chung. Nhưng nếu bà Y muốn sang nhượng cho người khác thì phải thương lượng với ông Chính. Đó là lý do Ông T, bà H mới quyết định nhận chuyển nhượng các thửa đất này và vẫn còn giữ số tiền chuyển nhượng 200.000.000 đồng chưa giao hết cho ông Bộ, bà Y nên ông Bộ, bà Y mới phải thương lượng với ông Chính. Và ông Chính có nói rằng ông Chính sẽ bỏ ra 2m làm lối đi chung và 2m còn lại thì bà Y phải trả cho ông Chính số tiền 200.000.000 đồng thì Ông T bà H sẽ có lối đi rộng 4m và đi chung với ông Chính. Qua ý kiến của ông Chính như vậy thì ông Bộ, bà Y thấy quá vô lý vì đây là lối đi chung mà lại đòi hỏi số tiền như vậy và ông B bà Y đã khiếu nại ra UBND xã La Ngà. Tại UBND xã La Ngà hòa giải không thành và gia đình ông Chính không bán 2m đó nữa nên ông B bà Y đã thống nhất lại với Ông T bà H không thỏa thuận nữa và chính thức khởi kiện để yêu cầu pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp về quyền lối đi qua bất động sản liền kề. Trong thời gian UBND xã La Ngà giải quyết thì Ông T bà H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Ông T bà H là người khởi kiện tại Tòa.

Trong đơn khởi kiện Ông T bà H khởi kiện đối với ông Phạm K và bà Nguyễn Thị Soa. Nhưng sau đó qua các tài liệu chứng cứ do Tòa án thu thập được và có thông báo bằng văn bản cho Ông T bà H được biết là bà S đã thực hiện tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Chính nên hiện tại chỉ có ông Chính là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy Ông T bà H chỉ khởi kiện đối với ông Phạm K. Trên cơ sở yêu cầu khởi kiện tranh chấp về quyền lối đi qua bất động sản liền kề thì Ông T bà H yêu cầu Tòa án đã hợp đồng đo đạc với Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán và kết quả đo đạc được thể hiện tại Trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 6206/2019 ngày

12/12/2019 và bổ sung phần chiều dài của con đường đất ra Quốc lộ 20 trên trích lục phần Quốc lộ 20 hiện hữu tại Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 6206/2019 ngày 12/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Đồng thời qua văn bản số 159/VPĐKĐĐ.ĐQ ngày 15/10/2020 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán về Trích và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 6206/2019 ngày 12/12/2019 thể hiện số hiệu mốc từ 1 đến 2 là 4,02m và từ mốc 6 đến 7 là 4,39m là 2 khoảng cách xéo nhưng chiều rộng lối đi vẫn đảm bảo đúng 4m nên Ông T bà H cũng đồng ý. Do đó Ông T bà H xác định yêu cầu ông Chính phải mở lối đi cho Ông T, bà H tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 37, ấp Phú Quý 2, xã La Ngà với hình thể, diện tích và vị trí lối đi được thể hiện chi tiết tại Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 6206/2019 ngày 12/12/2019 và các phụ lục giải thích được đính kèm. Ông T bà H đồng ý với kết quả thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai ghi nhận trong Chứng thư thẩm định giá số 316/TĐG-CT ngày 20/02/2020 trị giá quyền sử dụng đất 430m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 03 (03B) tờ bản đồ địa chính số 37 xã La Ngà, huyện Định Quán là 103.200.000 đồng nên Ông T bà H đồng ý thanh toán cho ông Chính trị giá quyền sử dụng đất của lối đi theo định giá là 103.200.000 đồng (Một trăm linh ba triệu hai trăm nghìn đồng). Ngoài ra Ông T bà H không có ý kiến gì khác.

*Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn và bị đơn trình bày:*

Ông Chính và bà Nguyễn Thị S là vợ chồng. Ông và bà S đã được UBND huyện Định Quán cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 173549 ngày 30/6/2006 đối với thửa đất số 03 tờ bản đồ số 37, diện tích 22.043m<sup>2</sup>. Sau đó bà S đã thực hiện việc tặng cho quyền sử dụng đất cho ông đứng tên toàn bộ thửa đất này vào ngày 09/10/2015. Vào năm 2019 trước thời điểm ông Bbà Ychuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông T bà H thì có 1 người mua đất tìm đến ông và hỏi ông rằng con đường tại thửa đất số 03 tờ bản đồ số 37 là như thế nào thì ông trả lời đó là lối đi do ông tự mở trên thửa đất của ông và thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông mục đích để phục vụ cho việc đi lại của ông và các người con của ông (đều đã lập gia đình). Nếu họ muốn mua đất để làm ăn kinh doanh thì ông sẽ đồng ý bỏ ra 2m và họ phải mua 2m của ông với giá trị là 200.000.000 đồng thì hai bên sẽ cùng đi con đường rộng 4m chiều dài khoảng hơn 100m và đây là lối đi chung. Khi ông nói ý kiến vậy thì người mua đất này không nói lại gì nữa cả.

Ông không hề gặp gỡ thỏa thuận gì với ông Bbà Ycũng như ông Bbà Ykhông hề tới nhà ông để nói chuyện thỏa thuận về lối đi như đại diện theo ủy quyền của Ông T, bà H đã trình bày ở trên mà lại khiếu nại ông ra UBND xã La Ngà. Bản

thân ông và các con của ông sinh sống trên thửa đất này rất bất ngờ và phản ứng gay gắt về việc khiếu nại yêu cầu mở lối đi của ông B bà Y làm sao để có 1 con đường cho ông B bà Y bán được đất. Lần thứ nhất hòa giải không thành. Lần thứ 2 địa chính huyện Định Quán xuống phối hợp với UBND xã La Ngà giải quyết kết luận rằng căn cứ bản đồ địa chính được thành lập năm 1990 cũng như bản đồ địa chính thành lập 2003 và hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông thì không có con đường nào là đường đi chung của ông và ông B bà Y và cũng không có con đường nào là đường công cộng qua thửa đất của ông được thể hiện trên bản đồ địa chính. Vì vậy UBND xã La Ngà không chấp nhận yêu cầu khiếu nại của ông B và Y mà đề nghị 2 bên về thương lượng với nhau. Nhưng ông B bà Y không hề gặp ông để thương lượng lần nào cả trong khi lại trình bày tại Tòa là họ đã gặp ông để thương lượng nhưng không thành thì lời trình bày này là hoàn toàn không đúng sự thật.

Ông được Tòa án mời lên làm việc theo đơn khởi kiện của Ông T, bà Hiên. Tại buổi làm việc của Tòa án ông không được gặp Ông T, bà H vì Ông T, bà H đã ủy quyền cho ông Nguyễn Ngọc Phú. Ông Phú trình bày yêu cầu ông phải mở con đường đi 4m qua đất của ông và sẽ trả cho ông số tiền 5.000.000 đồng. Ông đã trình bày phản biện lại là ông đồng ý bỏ ra 2m và bên nguyên đơn phải trả tiền cho ông 2m còn lại với số tiền 200.000.000 đồng thì cả hai bên sẽ có lối đi chung là 4m tại thửa đất của ông. Nhưng ông Phú không đồng ý nên ông hỏi lại ông Phú rằng vậy ông nhận 5.000.000 đồng này thì ông sẽ đi đường nào. Ông Phú trả lời ông đi đường nào đó là việc của ông. Từ thái độ của Ông T trước đó cũng như của người đại diện theo ủy quyền của Ông T bà H tại buổi làm việc tại Tòa đã đẩy sự bức xúc của ông đến tột độ. Vì vậy ông quyết định thay đổi ý kiến đã trình bày ông không đồng ý bỏ ra 2m và bên nguyên đơn phải trả tiền cho ông 2m còn lại với số tiền 200.000.000 đồng thì cả hai bên sẽ có lối đi chung là 4m tại thửa đất của ông như đã nêu trên và không bao giờ đồng ý để Ông T bà H được mở lối đi qua đất của ông nữa cho dù có trả bất cứ giá nào.

Ông T, bà H cho rằng thửa đất của Ông T, bà H bị vây bọc hoàn toàn bởi các bất động sản liền kề và từ xưa tới giờ người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông T, bà H là ông Bộ, bà Y đã thường xuyên sử dụng lối đi qua thửa đất của ông và lối đi qua thửa đất của ông là lối đi duy nhất. Nay Ông T, bà H viện dẫn lý do chủ cũ thửa đất đã đi trên lối đi qua thửa đất của ông để buộc ông phải mở rộng lối đi với chiều ngang 4m và chiều dài chia đôi thửa đất của ông là không có căn cứ. Ông khẳng định rằng thửa đất của Ông T bà H không bị vây bọc hoàn toàn bởi thửa đất của ông và lối đi qua thửa đất của ông không phải là lối đi duy nhất. Ông Bộ, bà Y vẫn được đi nhờ qua lối đi trên thửa đất của ông với chiều ngang 1m chứ ông không hề hẹp hòi gì trong suốt 30 năm qua. Để chứng minh ông đã yêu cầu

Tòa án thu thập chứng cứ bằng việc hợp đồng đo đạc diện tích lối đi mở trên thửa đất của ông Thạch N tiếp giáp với đất của Ông T bà H về hướng Đông Bắc của thửa đất và thẩm định giá phần đất của ông Hùng. Thửa đất của ông Thạch N cũng là đất trồng cây lâu năm và tại hướng này Ông T bà H cũng đã dựng trụ điện để kéo điện vào sản xuất nông nghiệp, phần đất nếu được mở lối đi ra đường bê tông của ấp Phú Quý 2 có chiều dài rất ngắn và thuận tiện ra Quốc lộ 20. Ông Hùng cũng không bị thiệt hại nhiều vì lối đi được mở sẽ nằm giáp với ranh đất của bà Dương hiện đã xây hàng rào và cổng kiên cố. Trong khi đó nếu con đường mở qua đất của ông thì sẽ làm cho thửa đất của ông bị chia tách làm đôi cả về mặt pháp lý và hiện trạng thửa đất thiệt hại cho ông, không đảm bảo an toàn cho cuộc sống sinh hoạt của vợ chồng ông và các con các cháu của ông đang sinh sống tại thửa đất này. Vì lý do đó qua yêu cầu khởi kiện của Ông T bà H thì ông không đồng ý.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Ông và bà Lê Thị Y là vợ chồng. Về nguồn gốc các thửa đất mà vợ chồng ông bán cho Ông T bà H là của ông Nguyễn Văn Quang là bố đẻ của ông tặng cho ông vào năm 1980. Ngoài ra ông còn được ông Quang tặng cho ông thửa đất có mặt tiền giáp quốc lộ 20 và giáp với đường đi công cộng vào đất của ông Chính bây giờ. Từ những năm 1980 đã có 1 lối mòn đi lại hiện hữu cắt ngang qua thửa đất của ông Chính. Thời điểm đó thửa đất của ông Quang có lợi thế là có được nguồn nước tự nhiên từ trên núi cao chảy xuống nên ông Quang đã khai thác nguồn nước này để bán cho người dân xung quanh khu vực. Do nhu cầu cần có xe cơ giới vào chở tạc nước lớn nên ông mới tự nguyện bỏ ra 1 phần đất của thửa đất có mặt tiền giáp quốc lộ 20 với chiều rộng khoảng 4m dài khoảng 200m và ông đã thuê xe ủi thành đường đi công cộng hiện hữu bây giờ. Đồng thời ông cũng đã thỏa thuận miệng với ông Chính sửa lại phần lối đi qua đất của ông Chính thành đường đi hiện hữu như bây giờ. Ông Chính cũng đồng ý cho sửa đường. Ông Chính còn phụ với ông 200.000 đồng nhưng ông không lấy. Thời điểm đó ông Chính không hề cho rằng đó là con đường của riêng ông Chính. Lúc đó ông vẫn cho ông Chính sử dụng nguồn nước tự nhiên của nhà ông. Nhưng do sau này vì nước không đủ để bán nên không cho ông Chính miễn phí nữa mà phải mua nước như bao nhiêu người khác. Từ đó ông Chính luôn gây ra những hiềm khích lấy cây chặn xe tạc vô lấy nước. Cha ông đã phải là đơn gửi ban ấp nhưng hòa giải được do ông Chính xin lỗi. Từ đó về sau hai gia đình vẫn đi bình thường cho tới khi vợ chồng ông bán đất cho Ông T bà H. Nay ông nhận thấy nguồn gốc lối đi qua đất của ông Chính cơ bản là lối đi chung của 2 gia đình ông và gia đình ông Chính từ những năm 1980 cho tới giờ. Ông đã hiến đất để mở lối đi từ quốc lộ 20 vào đất của ông Chính thì ông Chính đã được đi trên lối đi này thì cần phải mở lối đi qua đất ông Chính để Ông T bà H được đi vào đất của họ đã mua của vợ chồng ông. Do sơ suất khi

đăng ký kê khai và đo đạc nên ông mới không biết lối đi chung này đã được cấp cho ông Chính. Ông Chính cũng không nên cậy vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bản đồ địa chính thành lập qua các năm để không chấp nhận mở đường là không hợp lý hợp tình. Vì vậy qua yêu cầu khởi kiện của Ông T bà H thì ông đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Thịnh, chị Thy, chị Thơm, chị Thắm trình bày:* Thống nhất với ý kiến của bị đơn ông Phạm K và không có ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 22-4-2021 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã áp dụng Điều 254 BLDS 2015; Điều 171 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm N và bà Lại H về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn là ông Phạm K.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, việc thi hành bản án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 04/5/2021, nguyên đơn ông Phạm N, bà Lại H có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 22-4-2021 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Định Quán theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định.

- Về nội dung kháng cáo: Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ.

[1.2] Nguyên đơn ông Phạm N, bà Lại Gửi đơn kháng cáo trong thời hạn và đóng tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm N và bà Lại Hyêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm K phải mở 01 lối đi qua bất động sản của ông Phạm K với chiều rộng 4m và chiều dài khoảng 107m, tổng diện tích là 430m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 03 (03B) tờ bản đồ địa chính số 37 xã La Ngà, huyện Định Quán với hình thể, vị trí, số hiệu mốc lối đi được thể hiện chi tiết tại Trích lục và đo vẽ bản đồ địa chính số 6206/2019 ngày 12/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai- Chi nhánh Định Quán. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện Ông T, bà H đã cung cấp tài liệu các thửa đất số 215, 222, 229, 230, 223 cùng tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp Phú Quý 2, xã La Ngà của Ông T, bà H đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 075718, CS 075719, CS 075720, CS 075721, CS 075722 ngày 29/5/2019 cho Ông T, bà H đứng tên. Vị trí các thửa đất của Ông T, bà H ở cùng một khu vực và liền nhau đồng thời bị vây bọc 01 phía giáp núi và các bất động sản liền kề là bất động sản của ông Chính, ông Hùng, bà Dương.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo đó, bị đơn đồng ý cho nguyên đơn được mở lối đi qua bất động sản của ông Phạm K tại các mốc giới 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1 diện tích 430m<sup>2</sup> (thửa tạm 3B) theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 6206/2019 ngày 12/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Đồng tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Định Quán. Đồng thời Ông T, bà H có trách nhiệm thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chính số tiền là 320.000.000đ. Sự thỏa thuận của hai bên là tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Ông T bà H đồng ý chịu chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 7.600.000 đồng.

[4] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án thì Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Chính là 16.000.000đ (5% x 320.000.000đ).



Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ đối với yêu cầu “Tranh chấp quyền lối đi qua bất động sản liền kề” của nguyên đơn được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm N và bà Lại Thị Hiền, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2021/DS-ST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự.

Căn cứ Điều 254 BLDS 2015; Điều 171 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm K gồm các ông, bà: Bà Nguyễn Thị S Chị Phạm T, Anh Phạm H, Anh Phạm T’, Chị Phạm H’, Chị Phạm T’’, Anh Phạm C, Anh Phạm Đ đồng ý giao cho nguyên đơn ông Phạm N, bà Lại H được mở lối đi qua bất động sản thuộc thửa 3B tạm tại các các mốc giới (1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 1) diện tích 430m<sup>2</sup> (thửa tạm 3B) Theo trích lục và đo vẽ thửa đất bản đồ địa chính số 6206/2019 ngày 12/12/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Đồng tỉnh Đồng Nai- chi nhánh Định Quán.

Ông Phạm N, bà Lại H có trách nhiệm thanh toán cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm K số tiền là 320.000.000đ (Ba trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn 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 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Ông T bà H phải chịu chi phí đo đạc và xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000 đồng, chi phí thẩm định giá là 7.600.000 đồng.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Ông T, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 16.000.000đ đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng Ông T bà H đã nộp ngày 18/6/2019 theo biên lai số 0002325 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán. Ông T bà H còn phải nộp tiếp số tiền 15.700.000đ (Mười lăm triệu bảy trăm nghìn đồng)

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phạm K gồm các ông, bà: Bà Nguyễn Thị S Chị Phạm T, Anh Phạm H, Anh Phạm T', Chị Phạm H', Chị Phạm T'', Anh Phạm C, Anh Phạm Đ phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Ông T, bà H mỗi người phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ông T, bà H đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005939, 0005938 cùng ngày 25/5/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán.

Trường hợp bản án 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 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 Đồng Nai;
- TAND huyện Định Quán;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Định Quán;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Phan Thị Thu Hương**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**