

Bản án số: **123/2020/DS-PT**

Ngày: 06-8-2020

V/v “Tranh chấp về 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 BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Đỗ Thị Lua - Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ 30 tháng 7 đến ngày 06 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 133/2020/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2020 về “*Tranh chấp về mở lối đi qua bất động sản liền kề*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 149/2020/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 7 năm 2020, giữa:

+ *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1981; Trú tại: Thôn B, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước. “Vắng mặt”

Người đại diện ủy quyền của bà Trinh: Ông Lê Trọng H, sinh năm 1968; Trú tại: Đường Lê Văn Việt, khu phố 3, phường T, thị xã P, tỉnh Bình Phước. (Theo Giấy ủy quyền ngày 22/7/2019, được Văn phòng công chứng V công chứng số 005390, quyền số 04) “Có mặt”

+ *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1962; Trú tại: Thôn B, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

Người đại diện ủy quyền của bà B: Anh Nguyễn Trung S, sinh năm 1986; Trú tại: Thôn T, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước. (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/9/2019, được UBND xã T chứng thực số 171, quyền số 01) “Có mặt”

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

1. Ủy ban nhân dân huyện R, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh T, chức vụ: Trưởng

phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện R. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

2. Anh Lê Trung D, sinh năm 1976; Trú tại: Thôn Bù Tô, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước. “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

3. Anh Nguyễn Trung S, sinh năm 1986; “Có mặt”

4. Anh Nguyễn Trung S2, sinh năm 1988 “Có mặt”

Cùng trú tại: Thôn T, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước.

5. Chị Nguyễn Thị Duy S3, sinh năm 1991; “Vắng mặt”

6. Anh Nguyễn Trung S4, sinh năm 1993; “Vắng mặt”

7. Anh Nguyễn Trung N, sinh năm 1996 “Vắng mặt”

Cùng trú tại: Thôn B, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền của anh S2, chị S3, anh S4, anh N: Anh Nguyễn Trung S, sinh năm 1986; Trú tại: Thôn T, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước. (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/9/2019, được UBND xã T chứng thực số 171, quyền số 01) “Có mặt”

8. Ông Nguyễn M, sinh năm 1951 “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

9. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1970 “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

10. Bà Nguyễn Thị L2, sinh năm 1961 “Có mặt”

Cùng trú tại: Thôn B, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước.

11. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1949 “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

12. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1964 “Đề nghị giải quyết vắng mặt”

Cùng trú tại: Thôn T, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/7/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc T, đại diện theo ủy quyền ông Lê Trọng H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Trung D thống nhất trình bày: Ông Nguyễn M và ông Nguyễn M2 (đã chết) chồng bà Nguyễn Thị B là anh em ruột. Trước đây, gia đình ông M và gia đình ông M2, bà B cùng nhau khai phá 02 thửa đất liền kề nhau tại thôn T, xã T, cụ thể: gia đình ông M khai phá phần đất diện tích 8855,2m², đến năm 2003 thì ông M tặng cho con là chị Nguyễn Thị Ngọc T và anh Lê Trung D quản lý sử dụng (nay là thửa đất số 14, tờ bản đồ 59), trên đất trồng cây cao su và đang khai thác mủ, diện tích đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường (TNMT) tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số CD 946242 ngày 16/6/2017. Còn gia đình ông M2, bà B khai phá thửa đất diện tích 14690,6m² nay thuộc thửa số 13, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại thôn T, xã T (đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CO 110984, sổ vào sổ C 2442/CDOI do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/7/2018 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị B). Do thửa đất của gia đình ông M nằm phía sau không có lối đi, còn thửa đất của gia đình

bà B nằm ở phía trước giáp đường công cộng nên gia đình ông M2, bà B dành cho gia đình ông M lối đi rộng khoảng 03m vị trí giữa thửa đất bà B.

Đến năm 2013, gia đình bà B không cho đi lối đi nêu trên nữa mà mở lối đi chỉ rộng hơn 01m ở phía Đông thửa đất giáp nhà của anh S và đất ông Q, bà N2 để đi lại (lối đi này hình chữ L), nhưng do lối đi quá hẹp, không thể sử dụng để đi lại, vận chuyển nông sản (một bên là tường nhà anh S, một bên là hàng rào kẽm gai nhà ông Q, bà N2). Đồng thời, gia đình anh S (con bà B) sinh hoạt xả nước ra lối đi này dẫn đến trơn trượt không thể đi được và cũng không thể mở rộng được nữa. Gia đình chị T đã đề nghị gia đình bà B mở lối đi rộng hơn nhưng do mâu thuẫn nên bà B đã rào lại không cho gia đình chị T đi nữa.

Chị T cho rằng thửa đất của gia đình chị có vị trí nằm liền kề với thửa đất của bà B, bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối đi ra đường công cộng. Hiện tại gia đình bà B không cho đi qua đất của gia đình bà, sự việc cũng đã được chị T làm đơn khiếu nại và được UBND xã T hòa giải vào ngày 10/5/2019 nhưng không thành. Nay chị T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét mở lối đi qua đất bà B, cụ thể là phần diện tích rộng khoảng 417,4m² (chiều rộng khoảng 3,23m và chiều dài hết đất bà B), lối đi có tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà B; phía Nam giáp đất ông Nguyễn V và ông Cao Văn Đ; phía Đông giáp đường liên thôn; phía Tây giáp đất anh D, chị T. Đối với giá trị QSDĐ và tài sản trên đất dùng làm lối đi thì chị T, anh D đồng ý đền bù cho bà B theo giá thị trường. Giá đền bù đề nghị Tòa án căn cứ vào kết quả định giá của Hội đồng định giá để quyết định.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trung S, anh Nguyễn Trung S2, chị Nguyễn Thị Duy S3, anh Nguyễn Trung S4, anh Nguyễn Trung N và đại diện theo ủy quyền anh Nguyễn Trung S thống nhất trình bày: Thửa đất số 13, tờ bản đồ số 59, diện tích 14690,6m² tọa lạc tại thôn T, xã T, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CO 110984, ngày 09/7/2018 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị B, giáp ranh với thửa đất số 14 của vợ chồng chị T, anh D. Nguồn gốc đất là do vợ chồng bà B, ông Nguyễn M2 (đã chết) khai phá và một phần nhận chuyển nhượng. Năm 2012, gia đình bà B có dành 01 lối đi rộng khoảng 1,5m hình chữ L, tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà N2; phía Nam giáp nhà anh S; phía Đông giáp đường; phía Tây giáp đất ông Th và có lối ra tới đất chị T. Tuy nhiên hiện nay chị T không đi nữa nên gia đình bà B đã rào lại. Đối với yêu cầu của chị T yêu cầu bà B mở lối đi qua phần đất của bà, cụ thể là phần diện tích 417,4m², tứ cận: Phía Bắc giáp đất của bà; phía Nam giáp đất ông Nguyễn V và ông Cao Văn Đ; phía Đông giáp đường đất; phía Tây giáp đất anh D, chị T thì gia đình bà B không đồng ý, vì thực tế đất của chị T phía sau có lối đi ra đường công cộng (do chị T mua của bà L2 là cô ruột của chị T). Ngoài ra, bà B và anh S không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện R và đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của UBND huyện R là ông Nguyễn Danh T trình bày: Đối với thửa đất số 13, tờ bản đồ số 59, diện tích 14690,6m², tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện R đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CO 110984, sổ vào sổ CS 02442/CDOI do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/7/2019 cho hộ bà Nguyễn Thị B được quy hoạch trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới xã T là đất quy hoạch cây lâu năm (không thuộc điểm dân cư tập trung). Theo đồ án quy hoạch thì khu vực thửa đất không có quy hoạch đường giao thông, việc mở lối đi phải phù hợp với quy hoạch giao thông được phê duyệt. Vì lý do bận công tác nên ông Nguyễn Danh T làm đơn xin xét xử vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn M trình bày: Ông M với ông M2 (chồng bà B) là anh em ruột. Trước đây, vào khoảng năm 1979, gia đình ông khai phá thửa đất số 14, tờ bản đồ 59. Sau này đến năm 1983, 1984, gia đình ông Nguyễn M2 khai phá một thửa đất liền kề là thửa đất số 13, tờ bản đồ số 59. Năm 2003, ông đã làm thủ tục tặng cho thửa đất số 14 cho vợ chồng con ông là chị T và anh D. Từ thời điểm khai phá, giữa gia đình ông và gia đình ông Nguyễn M2 có thỏa thuận dành 01 lối đi rộng khoảng 03-04m giữa thửa đất ông M2 để làm lối đi vào rẫy của ông. Việc thỏa thuận không làm giấy tờ gì. Đến năm 2013, bà B xây nhà cho con trai là anh Nguyễn Trung S nên đã không cho đi lối đi này nữa mà dời lối đi qua sát mép nhà anh S và đất của bà Nga rộng khoảng 1,5m, đến năm 2018 thì nhà bà B đã rào con đường này lại không cho đi nữa.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị T thì ông đồng ý, đề nghị bà B mở lối đi. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông M đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L2 trình bày: Bà L2 với ông M, ông M2 là anh em ruột. Gia đình bà cũng có 01 thửa đất số 12 liền kề phía sau thửa đất số 14 của vợ chồng chị T, anh D, cũng không có lối đi ra đường công cộng. Do là chỗ anh em trong gia đình nên, trước đây giữa gia đình ông M2, bà B, gia đình ông M và gia đình bà có thỏa thuận việc dành lối đi qua đất ông M2, bà B để đi lại. Đến năm 2013, bà B xây nhà cho con trai là anh Nguyễn Trung S nên đã không cho đi lối đi này nữa mà mở lối đi rộng khoảng 1,5m bên hông nhà anh S và giáp đất của bà N2. Hiện nay, do tranh chấp nên gia đình bà B đã rào con đường này lại không cho đi nữa.

Đến năm 2017, gia đình bà đã sang nhượng lại thửa đất số 12 cho vợ chồng chị T, anh D nên đối với yêu cầu mở lối đi của chị T thì bà L2 không có ý kiến, yêu cầu gì. Bà L2 cũng có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà H, bà L với ông M, ông M2 (đã chết) là anh em ruột. Trước

đây bà có biết gia đình ông M2, bà B có dành cho vợ chồng chị T, anh D 01 lối đi rộng khoảng 1,5m bên hông nhà anh S và giáp đất của bà N2. Hiện nay, do tranh chấp nên gia đình bà B đã rào con đường này lại không cho đi nữa. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị T về việc yêu cầu mở lối đi thì do gia đình bà B tự quyết định, bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà H, bà L đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T2: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng cho bà T2 nhưng đến nay bà T2 cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với vụ án và vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Chị Nguyễn Thị Ngọc T, anh Lê Trung D được quyền sử dụng phần diện tích đất 417,4m², tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước có tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà B; phía Nam giáp đất ông Nguyễn V và ông Cao Văn Đ; phía Đông giáp đường liên thôn; phía Tây giáp đất anh D, chị T, là một phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 59, diện tích 14690,6m² tọa lạc tại thôn T, xã T, đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CO 110984, sổ vào sổ CS 02442/CDOI do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp ngày 09/7/2018 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị B, để làm lối đi (Có trích đo bản đồ địa chính ngày 23/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Bình Phước kèm theo).

Bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Lê Trung D có nghĩa vụ đền bù cho hộ bà Nguyễn Thị B số tiền 88.426.750 đồng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện R thu hồi giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B để điều chỉnh lại các thửa đất nêu trên và lối đi được mở theo quy định.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/6/2020 bị đơn bà Nguyễn Thị B kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị B thay đổi yêu cầu kháng cáo theo hướng đồng ý mở lối đi cho chị T và anh D rộng 02m và yêu cầu đền bù giá trị tài sản gắn liền với phần đất mở lối đi này; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về hướng giải quyết vụ án.

- *Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:*

+ *Về thủ tục tố tụng:* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục và tuân thủ theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung kháng cáo phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS), nên hợp lệ được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B:

Gia đình bà B và vợ chồng chị T, anh D là người thân của nhau và đang quản lý, sử dụng các thửa đất liền kề nhau tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước. Quá trình giải quyết vụ án, gia đình bà B, anh S cho rằng phía Tây thửa đất mà chị T và anh D nhận chuyển nhượng của bà L2 có đường đi ra đường công cộng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L2 cũng xác nhận nội dung này. Tuy nhiên, bà B, anh S và bà L2 không cung cấp được chứng cứ để chứng minh trên thực địa có con đường này. Đồng thời, trên bản đồ địa chính của xã T cũng không thể hiện có con đường này (Bút lục số 148).

Theo lời trình bày của các đương sự (Bút lục số 76-102) và bản đồ địa chính (Bút lục số 148) thể hiện các thửa đất số 12, 14 của chị T và anh D có vị trí nằm liền kề ngay phía sau thửa đất số 13, tờ bản đồ số 59 của hộ gia đình bà B, bị vây bọc bởi các bất động sản khác nên gia đình chị T muốn đi ra đường công cộng phải đi qua đất của gia đình bà B.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận từ trước đây, gia đình ông M2 (đã chết), bà B có dành cho gia đình ông M (là anh em ruột của ông M2) một lối đi có chiều rộng khoảng 03-04m qua giữa thửa đất của gia đình bà B. Đến năm 2012, khi gia đình bà B xây nhà cho con trai là S thì đã di dời lối đi này sang vị trí bên hông nhà anh S và hàng rào kẽm gai của gia đình ông Q, bà N2, lối đi có hình chữ L, chiều rộng khoảng 01-1,5m kéo dài từ đường liên thôn vào tới thửa đất của chị T và anh D. Đến khoảng năm 2018, do các bên phát sinh mâu thuẫn nên gia đình bà B đã rào lại lối đi này không cho đi nữa nên hiện tại gia đình chị T không có lối đi nào khác để đi vào thửa đất của mình. Do đó, chị T và anh D yêu cầu gia đình bà B mở lối đi cho gia đình chị T để đi lại. Phía gia đình bà B không đồng ý với yêu cầu này.

Xét thấy, qua xác minh tại địa phương cũng như xem xét, thẩm định tại chỗ thửa đất số 12, 14 của gia đình chị T bị vây bọc bởi các thửa đất khác mà không có lối đi ra đường công cộng. Điều này phù hợp với thực tế từ khoảng năm 1983-1984 đến nay, gia đình ông M (sau này là gia đình chị T và anh D)

đều đi qua thửa đất của gia đình bà B để ra đường công cộng, nội dung này được các đương sự thừa nhận. Trong quá trình sử dụng đất, gia đình bà B đã di dời lối đi này sang vị trí bên hông nhà anh S và gia đình ông Q, bà N2 để chị T và anh D đi lại. Tuy nhiên, lối đi này có hình chữ L gấp khúc, chiều rộng lại nhỏ chỉ khoảng 01-1,5m (đo đạc thực tế rộng 1,85m), một bên là tường nhà xây của anh S và một bên là hàng rào kẽm gai của ông Q và bà N2; hơn nữa, quá trình sinh hoạt gia đình anh S xả nước ra lối đi này dẫn đến khó đi lại, các phương tiện vận tải không thể ra vào được. Mặt khác, đến khoảng năm 2018 do phát sinh tranh chấp nên gia đình bà B đã rào lại lối đi này, làm cho chị T và anh D không còn lối đi nào khác để ra đường công cộng. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị T, buộc gia đình bà B mở lối đi cho chị T và anh D theo mảnh Trích đo bản đồ địa chính ngày 23/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do thửa đất của gia đình bà B phải mở lối đi có mục đích sử dụng đất gồm thổ cư (200m^2) và cây lâu năm (2112m^2), nên chỉ cần sử dụng phần diện tích đất có mục đích sử dụng là cây lâu năm để mở lối đi là phù hợp.

Theo đơn kháng cáo ngày 02/6/2020, bà B đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, bà B, anh S và anh S2 lại đồng ý mở lối đi cho chị T và anh D rộng 02m và yêu cầu đền bù giá trị QSDĐ và tài sản gắn liền với phần đất mở lối đi này. Theo quan điểm của bà B, anh S và anh S2, lẽ ra chị T và anh D phải khởi kiện cả ông Nguyễn V và ông Cao Văn Đ để yêu cầu mở lối đi. Tuy nhiên, phía nguyên đơn không đồng ý, vì cho rằng phía sau thửa đất của ông V, ông Đ đã bị mức nương sâu không thể đi lại được, điều này phù hợp với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án cấp sơ thẩm. Vì vậy, đề nghị của bà B, anh S và anh S2 không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Theo kết quả định giá tài sản ngày 27/02/2020 xác định giá trị QSDĐ mở lối đi $417,4\text{m}^2$ và tài sản trên đất là 88.426.750 đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm quyết định buộc chị T và anh D có nghĩa vụ đền bù giá trị nêu trên cho gia đình bà B là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn tự nguyện nâng mức đền bù từ 88.426.750 đồng lên thành 100.000.000 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên cần ghi nhận.

[4] Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà B là không có cơ sở để chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn tự nguyện nâng mức đền bù từ 88.426.750 đồng lên thành 100.000.000 đồng được Hội đồng xét xử ghi nhận. Hơn nữa, do phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên công nhận quyền sử dụng đất của chị T và anh D đối với diện tích đất mở lối đi $417,2\text{m}^2$ là chưa phù hợp với việc giải quyết tranh chấp về mở lối đi qua bất động sản liền kề; cũng như cấp sơ thẩm kiến nghị UBND huyện R thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của hộ bà Nguyễn Thị B để điều chỉnh lại các thửa

đất nêu trên và lối đi được mở theo quy định là chưa chính xác, vì giấy chứng nhận QSDĐ của hộ bà B đã được Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp đổi vào năm 2018. Do đó, cần chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần Bản án sơ thẩm về số tiền mà nguyên đơn phải đền bù cho bị đơn và điều chỉnh lại phần quyết định của bản án cho phù hợp với quy định của pháp luật.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do Bản án sơ thẩm bị sửa nên bị đơn bà B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề được chấp nhận; nguyên đơn chị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với giá trị đền bù cho hộ bà B đã được ghi nhận tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà B được chấp nhận một phần, nên bà B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện R, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các Điều 147, 148, 157, 158, 164, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 95, 100, 105, 106, 171 Luật Đất đai 2013; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc T về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc hộ gia đình bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ mở lối đi cho chị Nguyễn Thị Ngọc T, anh Lê Trung D có diện tích 417,4m² (diện tích đất mở lối đi có mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm) trong tổng diện tích đất diện tích 14.690,6m² của thửa đất số 13, tờ bản đồ số 59 tọa lạc tại thôn T, xã T, huyện R, tỉnh Bình Phước, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 110984, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02442/CDOI ngày 09/7/2018 đứng tên hộ bà Nguyễn Thị B.

Lối đi có diện tích 417,4m² nêu trên có tứ cận: Phía Bắc giáp đất bà Nguyễn Thị B; phía Nam giáp đất ông Nguyễn V và ông Cao Văn Đ; phía Đông giáp đường liên thôn; phía Tây giáp đất anh Lê Trung D, chị Nguyễn Thị Ngọc T. *(Sơ đồ, vị trí, diện tích, hình thể lối đi thực hiện theo mảnh Trích đo bản đồ địa chính ngày 23/10/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện R, tỉnh Bình Phước kèm theo).*

Chị Nguyễn Thị Ngọc T, anh Lê Trung D và hộ bà Nguyễn Thị B có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động đất đai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước điều chỉnh biến động về lối đi nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 110984, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS 02442/CDOI ngày 09/7/2018 đã cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B theo quy định của pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Ngọc T, anh Lê Trung D về việc đền bù giá trị quyền sử dụng đất mở lối đi và tài sản gắn liền với phần diện tích đất mở lối đi cho hộ bà Nguyễn Thị B với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

Chị Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 037184, quyển số 0544 ngày 31/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện R, tỉnh Bình Phước. Chị Nguyễn Thị Ngọc T còn tiếp tục phải nộp 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Chi cục Thi hành án dân sự huyện R, tỉnh Bình Phước trả lại cho bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011687, quyển số 0234 ngày 02 tháng 6 năm 2020.

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

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 Bình Phước;
- TAND huyện R;
- Chi cục THADS huyện R;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh