

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 539/2024/DS-PT

Ngày: 30-12-2024

V/v: “Tranh chấp lời đi”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quyền
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang
Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 574/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp lời đi”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 238/2023/DSST ngày 27 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 219/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Hoàng Minh Đ**, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số H, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Đề nghị xét xử vắng mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn luật sư **Phạm Hồng D** – Thuộc đoàn Luật sư thành phố C. Có mặt

- Bị đơn:

1. Ông **Trương Minh T**, sinh năm 1956. Có mặt

2. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1956. Có mặt

Cùng địa chỉ: Số C, tổ E, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Huỳnh C**, sinh năm 1980 (có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. Bà **Trần Nguyễn Ngọc G**, sinh năm 1983. Có mặt

Địa chỉ: Số C, tổ E, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

5. Ông **Đặng Vũ Thành L**, sinh năm 1982. Có mặt

6. Bà **Vũ Thị D1**, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

7. Ông **Nguyễn Văn Đ1** (chết năm 2022)

8. Bà **Lê Thị Tuyết N**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: Số C, ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Khu V, Hẻm E, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

9. Bà **Trần Thị Ú**, sinh ngày 28/10/1963

Địa chỉ: Số D hẻm D, đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: Khu V, Hẻm E, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

10. Ông **Chu Minh Đ2**, sinh năm 1981 (có mặt)

11. Bà **Đặng Thị Thanh T1**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số C, Tổ E, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bà N, bà H, ông T, bà T1, ông Đ2, bà D1, ông L, bà Ú, bà G đồng ủy quyền cho bà **Nguyễn Hồng N1**; Địa chỉ: Số B, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (*Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2022*). Có mặt

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N, ông Đ2, bà G, bà Ú, ông T, ông L – Luật sư **Phạm Xuân T2** – Văn phòng L2 - Thuộc đoàn Luật sư tỉnh Long An. Có mặt

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

1. Ông **Nguyễn Văn H1**, sinh năm 1968 và 2. Bà **Nguyễn Thị T3**, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: Số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. Đề nghị xét xử vắng mặt

* **Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Hoàng Minh Đ, các bị đơn bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị H, bà Vũ Thị D1, ông Trương Minh T, bà Đặng Thị Thanh T1, ông Chu Minh Đ3, ông Đặng Vũ Thanh L1, bà Trần Thị Ú, bà Trần Nguyễn Ngọc G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đại diện nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Ông Hoàng Minh Đ là chủ quyền sử dụng đất diện tích 18,8m² tại thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 30, địa chỉ: Khu V, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 207820, số vào sổ cấp GCN: CH 27145 do Ủy ban nhân dân (UBND) quận N cấp cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3 ngày 07/9/2022 (chính lý sang tên ông Đ ngày 09/11/2022). Nguồn gốc thửa đất này trước đây là của ông H1 và bà T3 nhưng đã bị UBND quận N điều chỉnh thành đường đi dựa trên việc ông Nguyễn Văn T4 đã giả mạo chữ ký, chữ viết của ông H1 làm Tờ cam kết đề ngày 11/7/2013 để xin điều chỉnh giảm diện tích, chấp nhận bỏ phần đất nêu trên làm đường đi và được ông Mai Văn H2 (lúc đó là Phó Chủ tịch UBND phường A) xác nhận nội dung nêu trên là đúng.

Vụ việc này đã được Tòa án Nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết bằng Bản án hành chính sơ thẩm số 34/2020/HC-ST ngày 30/9/2020, theo đó tuyên xử

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, bà T3 tuyên buộc UBND quận N công nhận quyền sử dụng đất diện tích 18,8m² cho ông H1, bà T3. Sau khi UBND quận N kháng cáo toàn bộ bản án nêu trên thì ngày 18/01/2022, TAND Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm bằng Bản án số 71/2022/HC-PT, tuyên xử bác kháng cáo của UBND quận N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm nêu trên của TAND thành phố Cần Thơ. Đến ngày 07/9/2022, UBND quận N đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 18,8m² nêu trên cho ông H1, bà T3.

Sau khi ông Đ nhận chuyển nhượng phần đất này và nhận bàn giao đất trên thực địa từ ông H1, bà T3 phía ông đã nhiều lần tiến hành rào lại để bảo vệ quyền sử dụng đất của mình. Tuy nhiên, các bị đơn cho rằng phần đất này là đường đi nên đã nhiều lần ngăn cản quyền sử dụng đất của ông Đ. Ngày 24/11/2022, khi ông Đ xây dựng hàng rào (cao 1m, dài 2m) thì đã bị các bị đơn đập phá và lấy hết các vật tư xây dựng ông Đ để trên đất. Mặt khác, các bị đơn trồng 1 trụ điện trên phần đất của ông Đ, đồng thời mái nhà và phần máng xối của bà Trần Thị Ú lấn chiếm không gian phần đất của ông Đ.

Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án Nhân dân quận Ninh Kiều buộc các ông, bà: Ông Trương Minh T, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh C, bà Trần Nguyễn Ngọc G, ông Đặng Vũ Thành L, bà Vũ Thị D1, bà Lê Thị Tuyết N, bà Trần Thị Ú, ông Chu Minh Đ2, bà Đặng Thị Thanh T1 phải tìm lối đi khác để đi, không được tiếp tục đi trên đất của nguyên đơn với diện tích 18,8m². Di dời trụ điện ra khỏi thửa đất của nguyên đơn và bồi thường thiệt hại do đập phá hàng rào, lấy vật tư xây dựng số tiền là 1.000.000 đồng (Một triệu đồng). Đồng thời, buộc bà Trần Thị Ú phải tháo dỡ phần mái nhà và phần máng xối lấn chiếm không gian phần đất của nguyên đơn.

Trường hợp các hộ muốn sử dụng lối đi thì phải liên đới đền bù cho ông Đ số tiền 415.620.000 đồng. Trong đó tiền ông Đ nhận chuyển nhượng là 400.000.000 đồng; tiền thuế, lệ phí trước bạ là 10.000.000 đồng; phí công chứng là 600.000 đồng; lệ phí nộp hồ sơ 20.000 đồng và tiền chi phí đo đạc 5.000.000 đồng.

Phía nguyên đơn thống nhất với Bản trích đo địa chính số 959/TTKTTNMT ngày 05/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, không có ý kiến gì thêm.

*** Đại diện theo ủy quyền của các bị đơn bà Nguyễn Hồng N1 trình bày và yêu cầu:**

Ngày 07/6/2022 các bị đơn gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất về việc mở lối đi với ông H1, bà T3 tại Ủy ban nhân dân phường A, tuy nhiên đến ngày 04/10/2022 phía Ủy ban nhân dân phường A mời các bị đơn làm việc và giải thích trường hợp khởi kiện của các bị đơn không thuộc trường hợp phải qua hòa giải cơ sở. Đến ngày 14/10/2022 các bị đơn làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, nhưng ngày 24/10/2022 ông H1, bà T3 chuyển

nhượng phần đất đang tranh chấp cho ông Đ. Do hợp đồng được ký kết trong thời gian phần đất đang có tranh chấp và giấy đất được chỉnh lý sang tên trong thời gian các bị đơn đang tranh chấp, vì vậy các bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 18,8m², thửa 1301, tờ bản đồ số 30, Giấy chứng nhận QSDĐ số DE 207820, sổ vào sổ cấp GCN số: CH27145, đất tọa lạc tại khu V, đường cặp bờ kè H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 với ông Huỳnh Minh Đ4 ký ngày 24/10/2022 và hủy phần chỉnh lý sang tên cho ông Hoàng Minh Đ ngày 09/11/2022 theo Giấy chứng nhận QSD số DE207820, sổ vào sổ cấp GCN số: CH27145, đất tọa lạc tại khu V, đường cặp bờ kè H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ do UBND quận N cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 ngày 07/9/2022.

Phần lối đi 18,4m² (theo Bản trích đo địa chính số 959/TTKTTNMT ngày 05/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C) đang tranh chấp là lối đi nội bộ của các hộ dân từ trước đến nay và đây là lối đi duy nhất để ra đường công cộng, ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác. Trong trường hợp có đền bù thì các bị đơn chỉ đồng ý theo mức giá của nhà nước quy định đối với loại đất cây lâu năm.

*** Đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà T3 trình bày:** Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy phần chỉnh lý sang tên ông Đ trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 238/2023/DSST ngày 27 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện chấm dứt hành vi sử dụng lối đi qua bất động sản liền kề của nguyên đơn; Di dời trụ điện ra khỏi thửa đất của nguyên đơn và buộc bà Trần Thị Ú phải tháo dỡ phần mái nhà và phần máng xối lán chiếm không gian phần đất của nguyên đơn.

2. Đình chỉ yêu cầu bồi thường thiệt hại 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) của nguyên đơn.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phân tố của các bị đơn (gồm: ông Trương Minh T, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh C, bà Trần Nguyễn Ngọc G, ông Đặng Vũ Thành L, bà Vũ Thị D1, bà Lê Thị Tuyết N, bà Trần Thị Ú, ông Chu Minh Đ2, bà Đặng Thị Thanh T1) về việc yêu cầu buộc nguyên đơn ông Huỳnh Minh Đ4 mở lối đi qua phần diện tích 18,4m² của ông Huỳnh Minh Đ4 theo Bản trích đo địa chính số 959/TTKTTNMT ngày 05/9/2023 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (kèm theo hồ sơ trích đo địa chính).

- Buộc các bị đơn (gồm: ông Trương Minh T, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh C, bà Trần Nguyễn Ngọc G, ông Đặng Vũ Thành L, bà Vũ Thị D1, bà Lê Thị

Tuyết N, bà Trần Thị Ú, ông Chu Minh Đ2, bà Đặng Thị Thanh T1) có nghĩa vụ liên đới đền bù cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng.

Sau khi đền bù số tiền nêu trên cho nguyên đơn, các bị đơn (gồm: ông Trương Minh T, bà Nguyễn Thị H, ông Huỳnh C, bà Trần Nguyễn Ngọc G, ông Đặng Vũ Thành L, bà Vũ Thị D1, bà Lê Thị Tuyết N, bà Trần Thị Ú, ông Chu Minh Đ2, bà Đặng Thị Thanh T1) được quyền sử dụng đất diện tích đất diện tích đất 18,4m² làm lối đi chung theo quy định.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ giấy Giấy chứng nhận QSD số DE207820, số vào sổ cấp GCN số: CH27145 do UBND quận N cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 ngày 07/9/2022 chính lý sang tên cho ông Hoàng Minh Đ ngày 09/11/2022.

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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 18,8m², thửa 1301, tờ bản đồ số 30, Giấy chứng nhận QSDĐ số DE 207820, số vào sổ cấp GCN số: CH27145, đất tọa lạc tại khu V, đường cạp bờ kè H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 với ông Huỳnh Minh Đ4 ký ngày 24/10/2022 và hủy phần chính lý sang tên cho ông Hoàng Minh Đ ngày 09/11/2022 theo giấy chứng nhận QSD số DE207820, số vào sổ cấp GCN số: CH27145, đất tọa lạc tại khu V, đường cạp bờ kè H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ do UBND quận N cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 ngày 07/9/2022.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm

- Ngày 13/10/2023, bị đơn Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị H, ông Trương Minh T, bà Đặng Thị Thanh T1, ông Chu Minh Đ2, bà Vũ Thị D1, ông Đặng Vũ Thành L, bà Trần Thị Ú, bà Trần Nguyễn Ngọc G kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 với ông Huỳnh Minh Đ4 ký ngày 24/10/2022; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 207820, số vào sổ cấp GCN số: CH27145 do UBND quận N cấp cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3 ngày 07/9/2022, chính lý sang tên ông Hoàng Minh Đ ngày 09/11/2022; buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị T3 mở lối đi ra đường công cộng cho các bị đơn vị trí tại thửa 1301; xác định giá trị thực của phần đất 18,4m² đất CLN.

Ông Hoàng Minh Đ kháng cáo một phần bản án, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc các bị đơn liên đới đền bù giá trị lỗi đi 415.620.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn cho rằng nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Đối với kết quả định giá do Công ty S định giá là không phù hợp, bởi Công ty thực hiện việc thẩm định giá không đúng pháp luật, không đưa ra được giá so sánh theo quy định, không thu thập giá được giá thực tế. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng đối với hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn là giả cách, nâng giá khống vì nguyên đơn không có kinh doanh nên diện tích 18,8m² nguyên đơn không xây dựng được gì, việc nguyên đơn nhận chuyển nhượng chỉ là muốn bị đơn mua lại lỗi đi với mức giá cao. Tại cấp phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn cùng lựa chọn Công ty TNHH S định giá tài sản tranh chấp nên giá Công ty đưa ra là hợp lý, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của các bị đơn và chấp nhận mức giá do Công ty Thẩm định giá định giá.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự

Về nội dung: Việc thực hiện thẩm định giá của Công ty S chưa đúng quy định, không thu thập được giá so sánh, Công ty cũng xác định giá trị thông tin thu thập được chỉ tương đối vì chuyên viên khảo sát không đủ điều kiện kiểm chứng tính chính xác thông tin. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng giá theo hợp đồng, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và các bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Các đương sự kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét và giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan pháp luật được xác định là “*Tranh chấp quyền lỗi đi qua bất động sản liền kề, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tài sản gắn liền với đất*” và thẩm quyền giải quyết là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc có đại diện tham gia. Do vậy, căn cứ vào Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung vụ án và kháng cáo của các đương sự

[2.1] *Xét kháng cáo của 09 bị đơn về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 với ông Huỳnh*

Minh Đ4 và hủy phần chính lý sang tên ông Đ4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Ngày 24/10/2022, ông H1, bà T3 với ông Huỳnh Minh Đ4 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 18,8m², thửa 1301, tờ bản đồ số 30, Giấy chứng nhận QSDĐ số DE 207820, số vào sổ cấp GCN số: CH27145, đất tọa lạc tại khu V, đường cặp bờ kè H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ được công chứng tại Văn phòng C1. Sau khi công chứng hai bên đã thực hiện xong việc chuyển nhượng và đã giao nhận xong tiền, ông Đ4 đã tiến hành đăng ký và ngày 09/11/2022 đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chính lý sang tên theo giấy chứng nhận QSD số DE207820, số vào sổ cấp GCN số: CH27145, do UBND quận N cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 ngày 07/9/2022.

Tại Điều 503 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai năm 2013, đồng thời theo quy định tại khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai thì việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính. Như vậy việc chuyển nhượng giữa ông H1, bà T3 với ông Đ4 đã có hiệu lực pháp luật. Đồng thời ông Đ4 nhận chuyển nhượng tài sản trên đã tuân thủ đầy đủ và đúng quy định của pháp luật và đã được cơ quan có thẩm quyền xác lập chính lý, sang tên ông Đ4 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2022 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 với ông Huỳnh Minh Đ4 không bị vô hiệu.

Do đó, kháng cáo của các bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy phần chính lý sang tên cho ông Hoàng Minh Đ ngày 09/11/2022 theo Giấy chứng nhận QSD số DE207820, số vào sổ cấp GCN số: CH27145, cấp cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T3 ngày 07/9/2022, là không có căn cứ.

[2.2] Xét kháng cáo của các bị đơn, nguyên đơn về giá trị đền bù đối với phần đất làm lối đi.

Cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn đồng ý mở lối đi cho các bị đơn tuy nhiên chưa thống nhất về giá đền bù. Vì vậy, yêu cầu mở lối đi của bị đơn là có cơ sở chấp nhận. Theo quy định tại khoản 1 Điều 254 Bộ luật Dân sự các bị đơn phải đền bù cho nguyên đơn đối với diện tích được mở lối đi, là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 13/8/2024 xác định giá trị diện tích 18,4m² đất làm lối đi là 244.196.600đ. Sau khi công bố kết quả định giá, nguyên đơn khiếu nại nhưng Công ty thẩm định giá không trả lời. Tòa án cũng đã mời các đương sự làm việc về việc thành lập Hội đồng định giá theo yêu cầu của nguyên

đơn nhưng các bị đơn không thống nhất. Xét thấy, tại Chứng thư Thẩm định giá ngày 13/8/2024 của Công ty S có nêu **2.các điều kiện hạn chế**, cụ thể “ Thông tin về giá nêu trên được đề nghị với khách hàng trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin về giá mà Công ty TNHH S thu thập được tại thời điểm thẩm định giá. Tại thời điểm thẩm định giá, thông tin giao dịch thực tế tại vị trí thẩm định không nhiều, nên tổ thẩm định không thu thập được giá trị giao dịch thực tế. Vì vậy, tổ thẩm định tiến hành thu thập thông tin người dân tại địa phương, giá trị thông tin thu thập được chỉ tương đối vì chuyên viên khảo sát không đủ điều kiện kiểm chứng tính chính xác thông tin.”

Theo quy định tại khoản 3 Điều 158 Luật đất đai năm 2024, thì thông tin đầu vào để định giá đất được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 158 là:

a) Giá đất được ghi nhận trong cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá;

b) Giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trúng đấu giá quyền sử dụng đất sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính;

c) Giá đất thu thập qua điều tra, khảo sát đối với trường hợp chưa có thông tin giá đất quy định tại điểm a và điểm b khoản này;

Như vậy, Chứng thư Thẩm định giá ngày 13/8/2024 của Công ty TNHH S xác định tổ thẩm định tiến hành thu thập thông tin người dân tại địa phương, giá trị thông tin thu thập chỉ tương đối vì chuyên viên khảo sát không đủ điều kiện kiểm chứng thông tin. Chứng tỏ, kết quả thẩm định giá chưa phù hợp. Do đó, cần áp dụng giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là 400.000.000đ, phù hợp với khoản 3 Điều 158 Luật đất đai năm 2024. Phần đất 18,4m² của nguyên đơn giao cho các bị đơn để làm lối đi chung nên cấp sơ thẩm buộc các bị đơn đền bù giá trị phần đất cho nguyên đơn theo mức giá 400.000.000 đồng là phù hợp. Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, cũng như kháng cáo của các bị đơn.

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

[4] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu án phí theo quy định

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 245, 254 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 158 Luật đất đai năm 2024;

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Minh Đ;

Không chấp nhận kháng cáo của các bị đơn bà Lê Thị Tuyết N, bà Nguyễn Thị H, ông Trương Minh T, bà Đặng Thị Thanh T1, ông Chu Minh Đ2, bà Vũ Thị D1, ông Đặng Vũ Thành L, bà Trần Thị Ú, bà Trần Nguyễn Ngọc G.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 238/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án, quyết định số 234/2023/QĐ-SCBSBA ngày 30/10/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Về án phí phúc thẩm:

Ông Hoàng Minh Đ phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000301 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; ông Đ đã nộp đủ án phí.

Ông Chu Minh Đ2, bà Đặng Thị Thanh T1 phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000308 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; ông Đ2, bà T1 đã nộp đủ án phí.

Ông Đặng Vũ Thành L, bà Vũ Ngọc D2 phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000308 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; ông ông L, bà D2 đã nộp đủ án phí.

Bà Trần Thị Ú phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000307 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; bà Ú đã nộp đủ án phí.

Bà Lê Thị Tuyết N phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000306 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; bà N đã nộp đủ án phí.

Bà Trần Nguyễn Ngọc G phải chịu 300.000đ, được khấu trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000305 ngày 13/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều; bà G đã nộp đủ án phí.

Ông Trương Minh T, bà Nguyễn Thị H được miễn án phí.

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, Điều 7a, 7 và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;

- TAND quận Ninh Kiều;
- Chi cục THADS quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Quyền