

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **76/2025/DS-PT**

Ngày: 13/3/2025

V/v: “*Tranh chấp về yêu cầu 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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Phương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quyên.

Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Kim Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 3 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2025/DS-PT ngày 20/01/2025 về việc “Tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2025/QĐXXPT-DS ngày 05/02/2025, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 136/2025/QĐPT-DS ngày 28/02/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quang T**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 0834.984.039

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1960 và bà **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 0362.212.217

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà **Trần Thị B**, sinh năm 1953.

Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 0384.837.554

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Nguyễn Quang N**, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Tổ A, ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 0834.984.039

- Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà **Trần Thị D**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: tổ dân phố G, thị trấn M, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L.

(Ông N, bà D, bà L có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bố mẹ anh là ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị B là chủ sử dụng đất các thửa 43, 44, 53, 56, 58, 60, 61, 63, 64 tờ bản đồ số 27 bản đồ địa chính xã P, địa chỉ đất tại tổ A, ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Nguồn gốc diện tích đất nêu trên do bố mẹ anh nhận chuyển nhượng của người khác. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, từ Đường 600 đến đất của bố mẹ anh đã có đường đất lưu thông, trong đó có đoạn đi qua các thửa đất 83, 84, 91 tờ bản đồ số 27 của ông M và bà L. Con đường đi trên được bố mẹ anh và các hộ dân phía trong sử dụng ổn định, không ai có ý kiến gì.

Vào tháng 10/2009, các hộ dân sử dụng con đường đi nêu trên tại tổ A, ấp C, xã P tiến hành họp tổ và thống nhất mỗi nhà trừ ra diện tích đất ngang 3m làm con đường đi và đóng góp chi phí làm cầu. Tại buổi họp tổ có mặt ông M và ông M cũng đồng ý chấp nhận. Từ khi họp tổ đến đầu năm 2022, ông M và bà L vẫn đồng ý cho bố mẹ anh và các hộ dân phía trong sử dụng, không ngăn cản.

Tuy nhiên, đến đầu năm 2022, ông M và bà L lại không cho bố mẹ anh và những hộ dân phía trong đi qua phần đường đi ngang qua đất của ông bà. Ông bà đóng cọc và rào lại lối đi nêu trên. Ông M và bà L lấy lý do là con đường đi nêu trên không được thể hiện trên bản đồ địa chính xã P.

Việc ông M và bà L rào con đường đi nêu trên gây ảnh hưởng đến việc sản xuất nông nghiệp của bố mẹ anh vì ngoài con đường đi nêu trên thì không có con đường nào khác đi vào đất của bố mẹ anh cả.

Bố mẹ anh có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P giải quyết việc ông M và bà L rào con đường đi nêu trên nhưng tại Ủy ban nhân dân xã P hai bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ việc.

Nay ông Nguyễn Quang T yêu cầu ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L mở lối đi với diện tích 539,8m² (ngang 3m) qua quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 51, 57, 91 tờ

bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã P do ông M và bà L đứng tên quyền sử dụng. Ông T và bà B đồng ý thanh toán giá trị quyền sử dụng đất, tài sản trên đất cho ông M và bà L.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Nguyễn Thị L và đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Trọng L1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng hợp pháp 16 thửa đất tại tổ A, ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Vợ chồng ông M và bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Quang T là chủ sử dụng đất liền kề giáp ranh phía trong đất gia đình ông M và bà L. Gia đình ông T nhận chuyển nhượng phần đất liền kề nêu trên cách đây khoảng 10 năm.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, gia đình ông T vẫn sử dụng lối đi qua phần đất rẫy gia đình ông M và bà L để vào rẫy. Lối đi nêu trên đã được ông M và bà L mở cho những hộ có đất phía trong đi vào rẫy cách đây khoảng 30 năm. Trong quá trình sử dụng lối đi nêu trên thì ông M và bà L không hề ngăn cản gia đình ông T và các hộ dân khác đi vào rẫy.

Vào năm 2020, do gia đình ông T không cho ông M và bà L lối thoát nước, đi lên đất rẫy gia đình, rào lối đi vào nhà và đe dọa đánh ông M. Ngoài ra, do gia đình ông T đi đường điện qua đất rẫy gia đình ông M và bà L nhưng không bảo đảm an toàn và khi đã được nhắc nhở nhiều lần nhưng không xử lý. Gia đình ông M và bà L cũng đã báo ban Q, UBND xã P yêu cầu giải quyết nhưng không được giải quyết. Trong lúc nóng giận, ông M có chặt dây điện của gia đình ông T nên hai bên có xảy ra mâu thuẫn. Tuy nhiên, ông M và bà L chỉ cấm không cho đi đường điện qua đất chứ không cấm không cho sử dụng lối đi.

Vì vậy nay ông Nguyễn Quang T yêu cầu ông M và bà L mở lối đi có diện tích 539,8m² (ngang 3m) qua quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 51, 57, 91 tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã P thì bị đơn không đồng ý chấp nhận. Vì các lý do sau:

Thứ nhất: Vì từ cách đây khoảng 30 năm đến nay ông M và bà L vẫn mở lối đi cho gia đình ông T đi qua đất, không ngăn cấm và cam kết từ nay về sau vẫn sẽ để lối đi nêu trên cho gia đình ông T đi qua (không thể hiện lối đi trên bản đồ, không được quyền sở hữu).

Thứ hai: Do đất của gia đình ông M và bà L hiện đã có 16 thửa đất nên nếu mở lối đi qua đất thì sẽ chia đất của ông M và bà L thành quá nhiều thửa, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà.

Thứ ba: Gia đình ông T vẫn có lối đi khác đi qua đất rẫy của bà D1 và ông Ty C để đi ra đường đi công cộng. Tuy nhiên, lối đi qua đất của bà D1 và ông Ty C để ra đường đi công cộng dài hơn lối đi qua đất ông M và bà L để ra đường đi công cộng.

Các tài liệu, chứng cứ các đương sự giao nộp và Tòa án thu thập thì Tòa án đã ra thông báo cho các bên đương sự biết đồng thời tiến hành mở phiên họp kiểm tra giao

nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và ra thông báo kết quả về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ cho những người vắng mặt theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 85, Điều 147, Điều 161, Điều 162, Điều 235 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Các Điều 245, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 163, các Điều 170, 171 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 29 Luật Đất đai năm 2024;
- Điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ mở cho ông Nguyễn Quang T lối đi có diện tích 539,8m² thuộc một phần các thửa 51, 57, 91 tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã P. Lối đi được giới hạn bởi các điểm mốc 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 và 40, 41, 42, 43, 44, 14, 15, 16, 17, 18, 19 thể hiện tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 89/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T2.

Kèm theo Bản án là Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 89/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T2. Khi án có hiệu lực pháp luật, đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị B có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 539,8m² và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L số tiền là 88.241.000đ (T1 mười tám triệu hai trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Bản án này 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.

Ngoài ra bản án còn quyết định về trách nhiệm nộp chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 08/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo, kháng cáo toàn bộ Bản án số 62/2024/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố mở phần lối đi chỉ rộng từ 1,5 đến 2 mét để giảm bớt thiệt hại cho bị đơn; Tuyên bố phần lối đi là lối đi chung và thực hiện theo lối đi hiện tại để đảm bảo sinh hoạt của các hộ dân xung quanh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới

* Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

I. VỀ VIỆC TUÂN THEO PHÁP LUẬT TỔ TỤNG

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Kể từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét xử 02 tháng theo luật định, đảm bảo việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng thành phần Hội đồng xét xử gồm có 03 Thẩm phán, các thành viên của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa có mặt đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

3. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

II. VỀ VIỆC GIẢI QUYẾT VỤ ÁN:

*Về thủ tục kháng cáo: Ngày 07/10/2024 bà Nguyễn Thị L nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS thì kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục chung.

*Về nội dung kháng cáo: Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết chỉ mở lối đi chiều rộng từ 1,5 đến 02 mét để giảm bớt thiệt hại cho gia đình bà D1. Lối đi là lối đi chung và phải thực hiện theo lối đi hiện tại, để đảm bảo cho việc đi làm rẫy của gia đình tôi và các hộ phía sau.

*Quan điểm của KSV đối với nội dung kháng cáo:

-Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật, không có vi phạm

-Về đường lối: Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Các thửa đất số 43, 44, 53, 56, 58, 60, 61, 63, 64, tờ bản đồ số 27, tọa lạc tại ấp C xã P, huyện T bị vây bọc bởi các thửa 78, 79, 84, 59, 57, 55, 52, 51, tờ bản đồ số 27 của gia đình ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị L và các thửa 43, 44, 53, 56, 58, 60, 61, 63, 64, tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã P không có lối đi ra đường công cộng (bút lục số 148).

Theo Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 có quy định: “Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ”. Từ quy định nêu trên, nguyên đơn ông Nguyễn Quang T yêu cầu ông Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị L mở một lối đi theo kết quả đo đạc trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 89/2024 ngày 30/01/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T2, lối đi có diện tích 572,9m², được giới hạn bởi các điểm mốc 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 và 40, 41, 42, 43, 44, 14, 15, 16, 17, 18, 19 nằm trong phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông M, bà L được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ (bút lục 97) .

Việc bà Nguyễn Thị L chỉ đồng ý mở lối đi có chiều rộng từ 1,5 mét đến 02 mét là không có cơ sở vì xét về việc sử dụng thì những hộ phía sau đều là những hộ trồng cây ăn trái (nông sản) nên việc vận chuyển hàng hóa đi lại phải sử dụng đến phương tiện cơ giới (xe ô tô, xe ba gác máy) nên việc mở lối đi có chiều rộng 03 mét mới phù hợp với thực tế sử dụng đi lại của các hộ dân. Mặt khác bà L yêu cầu là mở lối đi chung, để đảm bảo cho việc đi làm rẫy của các hộ dân xung quanh: Tại theo đơn khởi kiện nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu mở lối qua bất động sản liền kề và tại bản án sơ thẩm Tòa án cũng chỉ tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề, không phải giao lối đi trên cho riêng nguyên đơn quản lý sử dụng.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L

Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 62/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của TAND huyện Tân Phú.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật, thời hiệu khởi kiện và tư cách đương sự tham gia tố tụng đã được Tòa án nhân dân huyện Tân Phú xác định đúng và đầy đủ.

Bị đơn 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 vụ án:

Theo các kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, kết quả xác minh của Tòa án và B1 vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T2 thì diện tích đất thuộc 43, 44, 53, 56, 58, 60, 61, 63, 64 tờ bản đồ số 27 bản đồ địa chính xã P bị vây bọc bởi các thửa đất gồm: thửa 49; thửa 23, 42, 40, 37, 36, 62, 65, 66 (của các hộ dân khác) và các thửa 78, 79, 84, 59, 57, 55, 52, 51 (đất của bị đơn), cùng tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã P. Diện tích đất thuộc các thửa 43, 44, 53, 56, 58, 60, 61, 63, 64, tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã P không có lối đi ra đường công cộng.

Theo Điều 254 Bộ luật Dân sự 2015 có quy định: “Chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ”. Từ quy định nêu trên, nguyên đơn ông Nguyễn Quang T có quyền yêu cầu một trong các chủ đất liền kề mở cho mình một lối đi hợp lý.

Về các phương án mở lối đi: Căn cứ kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và kết quả xác minh của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú thì khả năng mở lối đi từ đường công cộng vào diện tích đất của nguyên đơn theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là lối đi ngắn nhất, hợp lý nhất, ít gây ra thiệt hại nhất cho chủ sử dụng đất bị mở lối đi.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L không đồng ý mở lối đi tại vị trí đất theo yêu cầu của nguyên đơn vì các lý do sau:

Thứ nhất: Vì từ cách đây khoảng 30 năm đến nay vợ chồng bà vẫn mở lối đi cho gia đình ông T đi qua đất, không ngăn cấm và chúng bà cam kết từ nay về sau vẫn sẽ để lối đi ngang 01m theo lối đi nêu trên cho gia đình ông T đi qua (không thể hiện lối đi trên bản đồ, không được quyền sở hữu).

Xét thấy: Qua ý kiến thừa nhận của các đương sự thể hiện trước đây nguyên đơn sử dụng phần lối đi qua đất bị đơn. Tuy nhiên, thời gian gần đây giữa hai bên xảy ra tranh

chấp, cự cãi nhau và đã từng báo cơ quan công an địa phương giải quyết. Do đó, việc mở một lối đi cụ thể là cần thiết và nhằm hạn chế tranh chấp, mâu thuẫn giữa các bên. Ngoài ra, lối đi ngang 01m như ý kiến của bị đơn là không đảm bảo nhu cầu vận chuyển để phục vụ nông nghiệp của nguyên đơn.

Thứ hai: Do đất của gia đình bị đơn hiện đã có 16 thửa đất nên nếu mở lối đi qua đất thì sẽ chia đất thành quá nhiều thửa, ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

Xét thấy: Căn cứ vào kết quả đo đạc theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 89/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T2 thể hiện phần đường đi nguyên đơn yêu cầu mở là bao gồm phần diện tích giáp thửa 91 và phần suối và phần đường đi giữa các thửa 51, 57. Tuy nhiên, căn cứ vào Luật Đất đai năm 2013, Luật Đất đai năm 2024 thì việc mở lối đi không phải tách thửa đối với các diện tích đất còn lại.

Thứ ba: Gia đình ông T vẫn có lối đi khác đi qua đất rẫy của bà D1 và ông Ty C để đi ra đường đi công cộng. Tuy nhiên, lối đi qua đất của bà D1 và ông Ty C để ra đường đi công cộng dài hơn lối đi qua đất gia đình bà để ra đường đi công cộng.

Xét thấy: Qua lời thừa nhận của bị đơn thể hiện phần đường đi qua đất bà D1 và ông Ty C để ra đường đi công cộng dài hơn lối đi qua đất của bị đơn. Vì vậy, việc mở lối đi qua quyền sử dụng đất của bị đơn là lối đi ngắn nhất, hợp lý nhất.

Về diện tích mở lối đi và kết quả đo đạc:

Diện tích lối đi cần có chiều rộng hợp lý, đảm bảo cho các phương tiện di chuyển vào khu vực đất nguyên đơn, phục vụ cho việc canh tác trên đất. Nguyên đơn yêu cầu mở lối đi có chiều ngang 3m (theo kết quả đo đạc) là phù hợp với chiều ngang của các phương tiện hiện nay (máy móc, thiết bị, phục vụ cho canh tác nông nghiệp) và kết quả xác minh tại địa phương.

Kết quả đo đạc theo Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 89/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T2, lối đi có diện tích 572,9m² trong đó:

Phần diện tích 539,8m² được giới hạn bởi các điểm mốc 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 và 40, 41, 42, 43, 44, 14, 15, 16, 17, 18, 19 thể hiện tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 89/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T2 là diện tích đất thuộc quyền sử dụng của ông M và bà L.

Đối với phần diện tích 33,1m² được giới hạn bởi các điểm mốc 39, 40, 10, 19, 20, 9 thể hiện tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 89/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T2 thuộc phần suối thì căn cứ vào khoản 2 Điều 163 Luật Đất đai năm 2013 thì việc khai thác, sử dụng đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối và mặt nước chuyên dùng phải bảo đảm không ảnh hưởng đến mục đích sử dụng chủ yếu đã được xác định; phải tuân theo quy định về kỹ thuật của các ngành, lĩnh vực có liên quan

và các quy định về bảo vệ cảnh quan, môi trường; không làm cản trở dòng chảy tự nhiên; không gây cản trở giao thông đường thủy.

Về đền bù giá trị đất và tài sản gắn liền với đất: Căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 08/8/2023 của Hội đồng định giá huyện T, tỉnh Đồng Nai xác định:

(1) Quyền sử dụng đất có giá trị 539,8m² có giá trị là $539,8 \times 160.000\text{đ}/\text{m}^2 = 86.368.000\text{đ}$.

(2) Cây trồng trên đất có giá: 1.873.000đ.

Tổng giá trị đất và tài sản gắn liền với đất của bị đơn là 88.241.000đ.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Quang Nghĩa L2 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quang T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị B tự nguyện đồng ý đền bù giá trị đất và tài sản gắn liền với đất theo giá được xác định tại kết quả định giá nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai phù hợp với chứng cứ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bà L là người cao tuổi đã có đơn xin miễn án phí nên Tòa án chấp nhận bà được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ:

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 85, Điều 147, Điều 161, Điều 162, Điều 235 Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Các Điều 245, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 163, các Điều 170, 171 Luật Đất đai năm 2013;
- Điều 29 Luật Đất đai năm 2024;
- Điểm a khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang T về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ mở cho ông Nguyễn Quang T lối đi có diện tích 539,8m² thuộc một phần các thửa 51, 57, 91 tờ bản đồ số 27, bản đồ địa chính xã P. Lối đi được giới hạn bởi các điểm mốc 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 và 40, 41, 42, 43, 44, 14, 15, 16, 17, 18, 19 thể hiện tại Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 89/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T2.

Kèm theo Bản án là Trích lục và đo hiện trạng khu đất bản đồ địa chính số 89/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – chi nhánh T2. Khi án có hiệu lực pháp luật, đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Quang T và bà Trần Thị B có nghĩa vụ thanh toán giá trị quyền sử dụng đất diện tích 539,8m² và tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L số tiền là 88.241.000 đồng (T1 mười tám triệu hai trăm bốn mươi một nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu 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 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Quang T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản) là 8.170.000 đồng (Tám triệu một trăm bảy mươi nghìn đồng). Số tiền này nguyên đơn đã nộp.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho ông Nguyễn Quang T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông T đã nộp tại biên lai thu số 0003117 ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

4. Trường hợp Bản án này 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 T.Đồng Nai;
- TAND huyện Tân Phú.
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Nam Phương