

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 67/2025/DS-PT

Ngày: 23/5/2025

V/v: *Tranh chấp quyền*

về lối đi qua.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Bùi Thị Bích Liễu;**

Các Thẩm phán:

Bà **Bùi Thị Ân;**

Ông **Nguyễn Trung Tín.**

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngô Thị Trúc Hà** –
Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Ông
Bùi Hồng Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 23 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Hà Văn T**; Sinh năm 1984; Nơi cư trú: Thôn T, xã T, huyện H, tỉnh Thái Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Bích T1**; Sinh năm 1972; Nơi cư trú: B H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Văn bản ủy quyền lập ngày 18/4/2025).

Bà T1 có mặt.

Bị đơn:

1. Ông **Lưu Trọng T2**; Sinh năm 1969;

2. Bà **Huỳnh Thị Tuyết N**; Sinh năm 1972;

Cùng nơi cư trú: Thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Bà N ủy quyền cho ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1990, địa chỉ: Thôn N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (Văn bản ủy quyền lập ngày 19/5/2025).

Ông T2 vắng mặt. Ông G có mặt.

3. Ông **Nguyễn Ngọc D**; Sinh năm 1978; Nơi cư trú: Thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ông Hà Văn T là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 480, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn C, xã S, huyện K. Bất động sản của ông T liền kề với bất động sản của ông Lưu Trọng T2 và bà Huỳnh Thị Tuyết N, ông Nguyễn Ngọc D. Trước đây có đường đi ngang qua đất ông T2, bà N, ông D để ông T khai thác, chăm sóc sầu riêng nhưng bị ông T2, bà N, ông D chặn lại làm ông T không có đường đi, ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, hoạt động sản xuất nông nghiệp của ông T. Thực tế thì đã có con đường đi đã tồn tại từ năm 2009, các hộ dân vẫn đi lại lâu nay nhưng nay do có mâu thuẫn, đường đi lại nằm trên phần diện tích thửa đất số 421, tờ bản đồ số 2, tại xã S của ông T2, bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 006138 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 20/10/2014) và thửa đất số 382, tờ bản đồ số 2 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Ngọc D ngày 10/10/2014, sổ vào sổ GCN: CH000265, số BU006131, nên các chủ sử dụng bất động sản liền kề nói trên làm khó ông T.

Qua tìm hiểu được biết việc chặn đường này đã làm ảnh hưởng đến 06 hộ dân với diện tích ảnh hưởng trên 30 hecta. Các hộ dân rất bức xúc vì mỗi hecta sầu riêng của họ đầu tư hàng tỷ đồng. Việc này không những đã làm ảnh hưởng đến cây sầu riêng mới trồng mà còn ảnh hưởng đến nhiều hecta sầu riêng đã trưởng thành khác, có nguy cơ thiệt hại nặng nề. Có nhiều vườn sầu riêng sau khi thu hoạch cần phải vào phân để chăm bón cây, nếu không được chăm sóc kịp thời thì nguy cơ thất thu mùa vụ tới là đương nhiên. Đây lại là con đường độc đạo dẫn vào các vườn sầu riêng và đã bị phá hủy hàng trăm mét, xen vô đó là các hố sâu cố ý được tạo ra nhằm mục đích ngăn cản người và phương tiện đi lại. Thời gian vừa qua nhiều người dân đã phải thuê người len lỏi gửi từng bao phân lên rẫy nhưng mỗi ngày và mỗi người cũng chỉ vác được một phần nhỏ rất hạn chế.

Xuất phát từ việc ngăn chặn con đường dẫn đến sự bức xúc rất nhiều từ các hộ dân liền kề, họ đã liên tục có đơn kêu cứu, khiếu nại gửi đến các cấp chính quyền địa phương, Huyện ủy K đã giao cho Đảng ủy, Ủy ban nhân dân xã S cùng các ban, ngành, đoàn thể ở xã tuyên truyền vận động, tạo điều kiện cho các hộ gia đình sử dụng lối đi để kịp thời chăm sóc cây trồng trong khi chờ các cơ quan chức năng kiểm tra, giải quyết theo quy định. Rất nhiều nhà báo đã tìm đến để xác minh và họ đã phản ánh rất nhiều tại B1 ngày 28, 29/9/2023; Đài truyền hình K1 cũng đã liên tục phản ánh vấn đề này nhưng gia đình ông T2, bà N và gia đình ông D vẫn không chịu mở đường.

Căn cứ Điều 254 Bộ luật dân sự và thực tế sử dụng đất, ông Hà Văn T khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N và ông Nguyễn Ngọc D phải dành cho ông T một lối đi hợp lý trên phần đất của họ, cụ thể là: Lối đi có chiều rộng 03m, chiều dài 336m, tổng diện tích 1083,2m², ký hiệu A, B, C

thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện K. Lối đi qua các thửa đất số 421, 382; tờ bản đồ số 02 được ký hiệu là A, B, C tại Mảnh Trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện K là thuận tiện và hợp lý nhất, đây cũng là lối đi trước đây của các hộ dân; địa hình khu vực đó không thể mở lối đi nào khác được.

Nguyên đơn tự nguyện thanh toán cho các bị đơn giá trị đất gấp 10 lần; gấp 2 lần cho 03 cây sầu riêng theo giá của Hội đồng định giá, cụ thể: đền bù cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền là 12.058.000 đồng tiền đất và 1.470.000 đồng tiền 03 cây sầu riêng; đền bù cho ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N số tiền là 9.606.000 đồng tiền đất. Nguyên đơn được sở hữu và đồng ý di dời 03 cây sầu riêng trên phần diện tích lối đi qua.

Nguyên đơn tự nguyện chịu các chi phí tố tụng và đã quyết toán với Tòa án, không yêu cầu Tòa án giải quyết chi phí tố tụng. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N là ông Nguyễn Văn G trình bày:*

Ông T2, bà N là chủ sử dụng đất thuộc thửa đất số: 421 tờ bản đồ số: 02; địa chỉ thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa. Thửa đất trên có nguồn gốc do ông T2, bà N khai hoang sử dụng từ năm 2001, đến năm 2014 thì ông T2, bà N được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T2, bà N canh tác và sử dụng từ năm 2001 cho đến nay không hề có con đường nào đi qua thửa đất của gia đình ông T2, bà N. Ông Hà Văn T là người mua đất từ năm 2022 nhưng lại trình bày trong đơn khởi kiện có con đường đi đã tồn tại từ năm 2009 là không đúng sự thật. Tại công văn số: 5135/UBND của Ủy ban nhân dân huyện K ngày 27/12/2023 cũng đã xác định “Trong hồ sơ địa chính không thể hiện, hiện nay cũng không có trong quy hoạch”.

Về nguồn gốc, lý do ông T2, bà N không thể thương lượng mở đường đi cho ông Hà Văn T: Vào khoảng năm 2022 có một nhóm người gồm bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn S mua khu đất phía trên đồi của gia đình ông T2, bà N diện tích khoảng 15 hecta. Sau khi nhóm người ông Hà Văn T và bà H mua xong đất phía trên thửa đất của gia đình, nhóm người này đã thuê người vào mức quả đồi phía trên thửa đất của ông T2, bà N. Do không áp dụng các biện pháp che chắn, bảo đảm an toàn nên khi trời mưa xuống đã làm cho lượng đất, đá tràn xuống làm lấp vườn và chết 21 cây sầu riêng đang cho thu hoạch, gây thiệt hại về kinh tế cho gia đình. Sau khi gây hậu quả thiệt hại về kinh tế cho gia đình nhóm người ông T, bà H, ông S không đến hỏi thăm thiệt hại, khắc phục hậu quả cho gia đình mà còn có thái độ thách thức, bỏ mặc cho gia đình ông T2, bà N phải gồng mình khắc phục hậu quả. Hiện nay ông T2, bà N đang khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim H tại Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn để yêu cầu bồi thường thiệt hại cho gia đình ông T2, bà N. Vụ việc hiện nay vẫn đang được Tòa án thụ lý giải quyết. Đây là nguồn gốc lý do ông T2, bà N không thể để cho những người đã và đang từng ngày phá hoại tài sản của gia đình, không khắc phục hậu quả nhưng lại bắt gia đình ông T2, bà N

phải để cho đường đi qua đất của ông T2, bà N được.

Về nguồn gốc thửa đất 480, tờ bản đồ số 02: Thửa đất này có nguồn gốc là do vợ chồng ông T2, bà N khai hoang, quản lý và sử dụng từ năm 2001 nhưng Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị C vào ngày 20/12/2013 đối với thửa đất số 422; tờ bản đồ số 02; tổng diện tích là: 20.548 m². Năm 2020 bà C đã lập hồ sơ đo đạc, tách thửa đất số 422 thành 03 thửa đất là thửa: 480, 481, 482. Sau khi bà C tách thửa, phần diện tích đất của ông T2, bà N thuộc thửa đất 480; tờ bản đồ số 02; diện tích: 6107m². Cùng năm 2020 bà Đỗ Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 480 của gia đình ông T2, bà N đang quản lý sử dụng cho bà: Nguyễn Thị Nguyệt M. Đến ngày 03/10/2022 bà Nguyễn Thị Nguyệt M tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 480 của gia đình ông T2, bà N đang sử dụng cho ông Hà Văn T. Tại công văn số: 3031/BC-UBND ngày 05/7/2024 của Ủy ban nhân dân huyện K đã có báo cáo kết quả kiểm tra, xác minh đối với hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 422. Tại báo cáo kết quả giải quyết đã xác định bà Đỗ Thị C không phải là chủ sử dụng đất thửa đất 422; tờ bản đồ 02. Bà C không biết gì về thửa đất 422, bà chỉ là người đứng tên thay cho ông Nguyễn Văn B. Như vậy, thực tế thửa đất 422 đã được Ủy ban nhân dân huyện K xác nhận việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị C vào ngày 20/12/2013 là trái quy định của pháp luật. Hiện nay ông T2, bà N đang tiếp tục yêu cầu các cơ quan có thẩm quyền là Thanh tra tỉnh Khánh Hòa, Thanh tra Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K điều tra giải quyết những vấn đề sai phạm của những cá nhân, cơ quan, tổ chức trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trái pháp luật thửa đất 422, thửa 480; tờ bản đồ số 02. Như vậy, hiện nay thửa đất 480; tờ bản đồ số 02 do ông Hà Văn T là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang có tranh chấp với chính ông T2, bà N. Vụ việc hiện nay vẫn đang được cơ quan có thẩm quyền giải quyết và chưa có kết quả giải quyết cuối cùng để xác định ai mới là chủ sử dụng đất thửa đất 480. Từ những lý do trên, đề nghị Tòa án áp dụng điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ Luật Tố tụng dân sự, ra quyết định tạm đình chỉ giải quyết vụ án, đợi cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong tranh chấp đất đai giữa ông T2, bà N và ông Hà Văn T.

Hiện nay ông T2, bà N không đồng ý mở lối đi cho ông T sử dụng. Tuy nhiên trường hợp theo quy định của pháp luật bắt buộc ông T2, bà N phải mở lối đi, ông T2, bà N yêu cầu Tòa án xem xét điều chỉnh lại lối đi hợp lý, ít gây thiệt hại, ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của ông T2, bà N (lối đi có vị trí giáp ranh giữa 02 thửa đất của ông T2, bà N và ông D).

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc D vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án và không có ý kiến.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn T về việc mở lối đi qua; Mở lối đi qua thửa đất của ông Nguyễn Ngọc D (Thửa đất số 382, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn C, xã S, huyện K) và thửa đất của ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N (Thửa đất số 421, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn C, xã S, huyện

K). Lối đi có chiều rộng 03m, chiều dài 336m, tổng diện tích 1083,2m², ký hiệu A, B, C thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện K.

- Ông Hà Văn T được quyền sở hữu và có trách nhiệm di dời 03 cây sầu riêng trên phần diện tích ký hiệu A tại Mảnh trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện K thuộc lối đi qua (nằm trên thửa đất số 382, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn C, xã S, huyện K);

- Ông Hà Văn T, ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N và ông Nguyễn Ngọc D có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và chấm dứt hành vi tranh chấp đối với diện tích đất và tài sản trên đất (Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024);

- Ông Hà Văn T phải đền bù cho ông Nguyễn Ngọc D số tiền là 13.528.000 đồng (Mười ba triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng); Ông Hà Văn T phải đền bù cho ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N số tiền là 9.606.000 đồng (Chín triệu sáu trăm không sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05 tháng 02 năm 2025, bà Huỳnh Thị Tuyết N có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn tuyên đã đúng và có căn cứ pháp luật nên tôi đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày:* Thửa đất 480, tờ bản đồ số 02 là do vợ chồng ông T2, bà N khai hoang, quản lý và sử dụng từ năm 2001 nhưng Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đỗ Thị C vào ngày 20/12/2013 đối với thửa đất số 422; tờ bản đồ số 02; tổng diện tích là: 20.548 m². Năm 2020 bà C đã lập hồ sơ đo đạc, tách thửa đất số 422 thành 03 thửa đất là thửa: 480, 481, 482. Sau khi bà C tách thửa, phần diện tích đất của ông T2, bà N thuộc thửa đất 480; tờ bản đồ số 02; diện tích: 6107m². Cùng năm 2020 bà Đỗ Thị C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 480 của gia đình ông T2, bà N đang quản lý sử dụng cho bà Nguyễn Thị Nguyệt M. Đến ngày 03/10/2022 bà Nguyễn Thị Nguyệt M tiếp tục chuyển nhượng thửa đất số 480 của gia đình ông T2, bà N đang sử dụng cho ông Hà Văn T. Ông T được cấp quyền sử dụng đất sau khi ông T2 và bà N khai hoang thửa đất trên nên việc ông T khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, sửa án sơ thẩm, tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2025 về việc “*Tranh chấp quyền về lối đi qua*” của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 21/01/2025, Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn xét xử vụ án này, ngày 05/02/2025, bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N kháng cáo bản án sơ thẩm. Đơn kháng cáo trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Lưu Trọng T2 và ông Nguyễn Ngọc D vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 241 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Hội đồng xét xử xét kháng cáo:

[2.1] Về nội dung:

Ông Hà Văn T là chủ sử dụng đất thửa đất số 480, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại: Thôn C, xã S, huyện K; thửa đất của ông liền kề với bất động sản của ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N là thửa đất số 421, tờ bản đồ số 02 tại thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU006138, số vào sổ cấp GCN: CH000272 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 10/10/2014 và thửa đất số 382, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU006131, số vào sổ cấp GCN: CH000265 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho ông Nguyễn Ngọc D ngày 10/10/2014. Thửa đất của ông T bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, chưa có lối đi ra lối đi công cộng, từ trước đến nay đều sử dụng 01 đường đi ngang qua thửa đất của ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N và ông Nguyễn Ngọc D, không có lối đi nào khác.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải dành cho ông T một lối đi hợp lý trên phần đất của bị đơn, cụ thể là: Lối đi có chiều rộng 03m, chiều dài 336m, tổng diện tích 1083,2m², ký hiệu A, B, C thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện K. Lối đi qua các thửa đất số 421, 382; tờ bản đồ số 02 được ký hiệu

là A, B, C tại Mảnh Trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện K là thuận tiện và hợp lý nhất, đây cũng là lối đi trước đây của các hộ dân; địa hình khu vực đó không thể mở lối đi nào khác được.

[2.2] Về quan hệ tranh chấp:

Xuất phát từ việc thửa đất của ông Hà Văn T bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, chưa có lối đi ra lối đi công cộng, từ trước đến nay đều sử dụng 01 đường đi ngang qua thửa đất của ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N và ông Nguyễn Ngọc D, không có lối đi nào khác. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết mở lối đi qua cho thửa đất ông T. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền về lối đi qua” theo Điều 254 Bộ luật dân sự là có cơ sở và đúng pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N:

Theo nội dung vụ án cho thấy, thửa đất của ông T bị vây bọc bởi các bất động sản liền kề, chưa có lối đi ra lối đi công cộng, từ trước đến nay đều sử dụng một đường đi ngang qua thửa đất của ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N và ông Nguyễn Ngọc D, không có lối đi nào khác.

Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 18/7/2024, Biên bản xác minh ngày 07/11/2024 tại Ủy ban nhân dân xã S, huyện K và lời trình bày của đương sự thì lối đi có chiều rộng 03m, chiều dài 336m, tổng diện tích 1083,2m², ký hiệu A, B, C thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện K là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi. Trước đây và hiện nay lối đi này vẫn được sử dụng cho các hộ dân đi lại. Việc mở lối đi nêu trên là hợp lý, thuận lợi cho việc sản xuất, trồng trọt của bà con nông dân và ít gây thiệt hại đến đất của gia đình ông T2, bà N và gia đình ông D.

Theo lời trình bày của bị đơn ông T2, bà N tại phiên họp hòa giải ngày 03/12/2024 không đồng ý mở lối đi chung cho ông T sử dụng, trường hợp pháp luật quy định bắt buộc thì ông T2, bà N yêu cầu điều chỉnh lại lối đi hợp lý, ít gây thiệt hại đến đất của ông bà. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/01/2025, bị đơn xác nhận những người dân ở khu vực này xin đi trên đất của ông, bà nên trở thành lối mòn. Cho thấy, ông T2, bà N xác nhận không có lối đi nào khác vào các thửa đất phía trên, trong đó có thửa 480 tờ bản đồ số 2 và cũng đồng ý mở lối đi qua.

Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc mở lối đi qua bề rộng khoảng 05 mét từ đường công cộng vào thửa 480 tờ bản đồ số 2 ngang qua thửa 382 tờ bản đồ số 2 của ông Nguyễn Ngọc D, thửa 421 tờ bản đồ số 2 của ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N tại thôn C, S, K, K. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu, theo đó đề nghị mở con đường có bề rộng là 03 mét, chiều dài từ ngoài đường công cộng vào thửa đất 480 của ông T. Việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên có căn cứ để chấp nhận.

Đối với ý kiến đại diện theo ủy quyền của bà N cho rằng cần thiết phải đợi cơ quan có thẩm quyền giải quyết xong tranh chấp đất đai giữa ông T2, bà N và ông Hà Văn T, nên đề nghị Tòa án áp dụng điểm d, khoản 1, Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự tạm đình chỉ giải quyết vụ án. Hội đồng xét xử thấy rằng, từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử phúc thẩm, chưa có Tòa án nào thụ lý giải quyết tranh chấp nêu trên, nên không có cơ sở để tạm đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Huỳnh Thị Tuyết N không cung cấp thêm tài liệu nào mới phát sinh làm thỏa mãn nội dung kháng cáo của bà. Với những tài liệu có trong hồ sơ vụ án Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Bà N phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[1] Buộc bà Huỳnh Thị Tuyết N, ông Lưu Trọng T2 và ông Nguyễn Ngọc D phải có nghĩa vụ mở lối đi qua qua các thửa lần lượt: Thửa đất số 421, tờ bản đồ số 02 (của bà N, ông T2); Thửa đất số 382, tờ bản đồ số 02 (của ông D), cùng địa chỉ tại thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa, cho ông Hà Văn T có lối đi vào thửa 480, tờ bản đồ số 02 địa chỉ tại thôn C, xã S, huyện K, tỉnh Khánh Hòa.

Lối đi qua có chiều rộng 03m, chiều dài 336m, tổng diện tích 1083,2m², ký hiệu A, B, C thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện K.

[2] Ông Hà Văn T được quyền sở hữu 03 cây sầu riêng và có trách nhiệm di dời 03 cây sầu riêng trên phần diện tích ký hiệu A tại Mảnh trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện K thuộc lối đi qua (nằm trên thửa đất số 382, tờ bản đồ số 02, địa chỉ: thôn C, xã S, huyện K).

[3] Ông Hà Văn T, ông Lưu Trọng T2, bà Huỳnh Thị Tuyết N và ông Nguyễn Ngọc D có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. (Theo Mảnh trích đo địa chính số 25-2024 ngày 10/9/2024);

[4] *Về nghĩa vụ đền bù:*

[4.1] Ông Hà Văn T phải có nghĩa vụ đền bù cho ông Nguyễn Ngọc D về giá trị quyền sử dụng diện tích đất dùng làm lối đi tương ứng số tiền 12.058.000 đồng (*Mười hai triệu không trăm năm mươi tám nghìn đồng*) và giá trị 03 cây sầu riêng tương ứng số tiền 1.470.000 đồng (*Một triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng*), tổng cộng ông T phải đền bù cho ông D số tiền 13.528.000 đồng (*Mười ba triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng*).

[4.2] Ông Hà Văn T phải có nghĩa vụ đền bù cho ông Lưu Trọng T2 và bà Huỳnh Thị Tuyết N về giá trị quyền sử dụng diện tích đất dùng làm lối đi tương ứng số tiền 9.606.000 đồng (*Chín triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng*).

* *Quy định:* Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

[5] Về án phí: Bị đơn bà Huỳnh Thị Tuyết N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0000081 ngày 18/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Khánh Sơn. Bà N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

* *Nơi nhận:*

- Vụ GDKT I TANDTC
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Khánh Sơn;
- VKSND huyện Khánh Sơn;
- Chi cục THADS huyện Khánh Sơn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Bùi Thị Bích Liễu