

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BẮC TÂN UYÊN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 24/2021/DS-ST  
Ngày: 26-10-2021  
V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất về lối đi và hoán đổi đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BẮC TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Bích Huệ.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Bò Quốc Khánh;

Bà Nguyễn Thị Kim Cúc.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trương Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên tham gia phiên tòa:** Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2020/TLST-DS ngày 23 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi và hoán đổi đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2021/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn H, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã TT, huyện BTU, tỉnh BD, có mặt;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn V.T, sinh năm 1990; địa chỉ thường trú: Khu phố TH, phường ĐH, tp. DA, tỉnh BD; địa chỉ liên hệ: Tổ A, kp B, phường UH, tx.TU, tỉnh BD (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2020 BL 57); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn T.L, sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã TT, huyện BTU, tỉnh BD, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Mạch L, sinh năm 1966; địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã TT, huyện BTU, tỉnh BD (theo văn bản ủy quyền ngày 07/5/2020); có mặt.

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

1. Bà Mạch L, sinh năm 1966; trú cùng địa chỉ của bị đơn, có mặt;

2. Ông Nguyễn H.P, sinh năm 1992; trú cùng địa chỉ của bị đơn, có mặt.

3. Bà Nguyễn T.T.N, sinh năm 1979;

4. Ông Trần H.V, sinh năm 1975;

Cùng địa chỉ: Đường số 28, tổ 28, ấp 6, xã Thường Tân, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

5. Bà Nguyễn T.H, sinh năm 1946; địa chỉ: Tổ 28, ấp 6, xã Thường Tân, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

6. Bà Nguyễn T.Th.H, sinh năm 1967;

7. Bà Nguyễn N.Th.H, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Khu phố Bình Chánh, phường Khánh Bình, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương;

8. Bà Nguyễn T.Th.Ng, sinh năm 1978;

9. Bà Nguyễn T.T.L, sinh năm 1972;

10. Bà Nguyễn T.Th.H, sinh năm 1977;

11. Chị Nguyễn T.Tr, sinh năm 2001;

12. Bà Nguyễn T.T.Hg, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã TT, huyện BTU, tỉnh BD.

13. Ủy ban nhân dân huyện BTU, tỉnh BD; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn TT, huyện BTU, tỉnh BD; người

đại diện hợp pháp: Ông TTB – Chủ tịch UBND.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Mạch L và ông H.P có mặt, những người còn lại vắng mặt và có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

### **NHẬN THẤY:**

Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2010, Đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/11/2020, 11/5/2021 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn H và người đại diện ông Nguyễn V.T trình bày: Ông H là chủ sử dụng quyền sử dụng đất (QSĐĐ) diện tích 1.166m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 72 tờ bản đồ số 13 tại ấp 6, xã Thường Tân, huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương, được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Tân Uyên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BO 341732, số vào sổ CH 00658 ngày 27/9/2013. Đất có nguồn gốc của mẹ cho.

Đề đi vào đất, gia đình ông H sử dụng lối đi chiều ngang 2,2m, dài 37m, diện tích khoảng 81,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 504, tờ bản đồ số 13 do bà Nguyễn T.L quản lý, sử dụng. Thửa đất số 504 có nguồn gốc của mẹ ông H chuyển nhượng cho bà T.L năm 1980. Đây là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất của gia đình ông H từ trước đến nay. Năm 2015, ông H và bà TL lập thỏa thuận về việc hoán đổi đất có chứng kiến của Ban điều hành ấp 6, xã Thường Tân. Diện tích đất hoán đổi là 68,6m<sup>2</sup> (ngang 2m, dài 34,3m) thuộc một phần thửa đất số 72

với phần lối đi diện tích  $65,56\text{m}^2$  (ngang 2,2m dài 29,8m) thuộc một phần thửa đất số 504.

Thực hiện thỏa thuận, ông H đã giao đất cho bà T.L, tiến hành xây dựng tường rào phân ranh, cắm mốc, dựng hàng rào trụ bê tông lưới B40 phía giáp đất bà T.L và xây tường gạch lưng lưới B40 phía giáp đất của bà T.H bao quanh lối đi trước sự chứng kiến của bà T.L và đại diện Tổ hòa giải ấp 6. Ông H chưa thực hiện cập nhật biên động để điều chỉnh GCNQSDĐ theo thỏa thuận. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận, gia đình bà T.L cho hàn trụ sắt chắn ngang lối đi.

Do đó, ông H khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận phần đất theo kết quả đo đạc thực tế diện tích  $97,8\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 504 là lối đi chung; bà T.L được quyền kê khai, đăng ký, cập nhật biên động đối với diện tích đất đã hoán đổi  $56,9\text{m}^2$  theo Biên bản hòa giải ngày 13/01/2015 của Tổ hòa giải ấp 6. Kiến nghị UBND huyện Bắc Tân Uyên thu hồi GCNQSDĐ số AD 799013 ngày 09/8/2006 của bà T.L để cấp lại theo hướng giảm diện tích đất  $97,8\text{m}^2$  là lối đi chung đã hoán đổi; thu hồi GCNQSDĐ số N204554 ngày 22/9/1999 cấp cho ông hộ ông Nguyễn V.N để cấp lại theo hướng không bao gồm  $14,5\text{m}^2$  thuộc thửa đất số 71 dùng làm lối đi chung. Đại diện nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

*Người đại diện hợp pháp bị đơn Nguyễn T.L là bà Mạch L trình bày:* Bà TL (Mẹ của bà Mạch L) là chủ sử dụng thửa đất số 504, tờ bản đồ số 13 tại xã Thường Tân, huyện Bắc Tân Uyên theo GCNQSDĐ số AD 799013, sổ vào sổ H00289 ngày 09/8/2006 của UBND huyện Tân Uyên. Đất có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ mẹ của ông H năm 1978. Khi nhận chuyển nhượng, phần đất còn lại của gia đình ông H là đất trống. Năm 2005, ông H cất nhà và sinh sống trên đất cho đến nay. Do đất không có lối đi nên bà T.L đồng ý chừa lối đi tạm thời như hiện nay cho gia đình ông H. Năm 2015, ông H với gia đình bà T.L thỏa thuận hoán đổi đất được thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 13/01/2015. Theo đó, gia đình bà T.L đồng ý bỏ ra phần đất diện tích  $65,56\text{m}^2$  (ngang 2,2m, dài 29,8m) để làm lối đi cho gia đình ông H và ông H phải hoán đổi phần đất diện tích  $68,6\text{m}^2$  (ngang 2m, dài 34,3m<sup>2</sup>) giáp ranh thửa đất số 504 cho bà T.L .

Ngày 13/01/2015, trước sự chứng kiến của bà T.L , các bên cắm cọc, chôn trụ bê tông và kéo lưới B40 làm hàng rào phía lối đi giáp đất của bà T.L . Do ông H giao đất hoán đổi không đủ nên bà T.L không đồng ý với việc hoán đổi đất. Ông H tự ý chôn trụ bê tông; tháng 3/2020, xây tường rào phân ranh đất đã hoán đổi mặc cho gia đình bà T.L không đồng ý. Sau đó, gia đình ông H cho vận chuyển cây làm đỡ cột mốc phần lối đi rồi cho dựng lại không đúng vị trí ban đầu nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Nay đại diện bị đơn không đồng ý hoán đổi đất. Trường hợp buộc phải dùng đất cấp cho bà T.L làm lối đi chung thì ông H phải thanh toán giá trị QSDĐ theo giá của Hội đồng định giá. Đại diện bị đơn đồng ý với kết quả đo đạc, định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 13/8/2020 và Kết quả đo đạc ngày 07/9/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BTU thể hiện, lối đi

tranh chấp là lối đi duy nhất và gần nhất để đi ra đường công cộng của gia đình ông H và gia đình bà T.N. Lối đi tiếp giáp đường TT A. Phần đất tiếp giáp lối đi thuộc thửa đất số 504 có 6 ngôi mộ của người nhà gia đình ông H được lập từ trước năm 1975. 56,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 72 cấp cho ông H nhưng nằm ngoài tường rào làm ranh giữa thửa đất số 72 với thửa đất số 504. Ông H xác định, đây là phần đất ông hoán đổi đã giao cho bà T.L. Có 90,2m<sup>2</sup> đất chưa được cấp GCNQSDĐ do được chỉnh giảm từ thửa đất số 72. Lối đi tranh chấp thuộc thửa đất 504 chiều ngang 2,2m nhưng tổng diện tích 76,1m<sup>2</sup>. Nguyên đơn và người đại diện lý giải diện tích đất làm lối đi chung là 65,56m<sup>2</sup> nhưng kết quả đo đạc thực tế là 76,1m<sup>2</sup> trong khi chiều ngang lối đi 2,2m không đổi vì chiều dài lối đi các bên thỏa thuận chỉ tính từ Đường Thường Tân 28 đến khu mộ, nếu tính cả chiều dài lối đi tiếp giáp ngôi mộ 9,68m thì diện tích đất làm lối đi tăng thêm. Ngoài ra, lối đi nguyên đơn tranh chấp có 14,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa đất số 71 theo GCNQSDĐ số 00038 cấp cho ông V.N và bà T.H. Ông V.N đã chết, bà T.H và các đồng thừa kế của ông V.N thống nhất để phần đất diện tích 14,5m<sup>2</sup> làm lối đi chung.

Công văn số 873/UBND-ĐC ngày 31/12/2020 của UBND xã Thường Tân thể hiện như sau: Lối đi tranh chấp được hình thành từ năm 2005 khi ông H xây nhà ở trên thửa đất số 72. Ngày 13/01/2015, Tổ hòa giải ấp 6 tổ chức hòa giải việc hoán đổi đất làm lối đi giữa ông H với bà T.L thể hiện 2 bên cùng thống nhất hoán đổi đất 2m x 34,3m = 68,6m<sup>2</sup> thuộc thửa số 72 để công nhận phần đất có chiều ngang 2,2m x chiều dài 29,8m = 65,56m<sup>2</sup> thuộc thửa 504 làm lối đi.

Công văn số 3802/UBND-NC ngày 23/12/2020 của UBND huyện Bắc Tân Uyên cho biết: Thửa đất số 72 không tiếp giáp với đường đất, thửa đất số 504 có hướng đông tiếp giáp Đường Thường Tân 28. Thửa đất số 72 theo GCNQSDĐ số 00032QSDĐ/TU ngày 22/9/1999 cấp cho bà Nguyễn T.P.L (Bao gồm thửa đất số 72 và 622 hiện nay) không đo đạc thực tế; cấp theo bản đồ địa chính được thành lập năm 1999; cấp không lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liền kề về ranh sử dụng đất. Thửa đất số 504 theo GCNQSDĐ số H00289 ngày 09/8/2006 cấp cho bà T.L không đo đạc thực tế, cấp theo trích lục bản đồ từ bản đồ địa chính lập năm 1999. Việc cấp GCNQSDĐ số CH00658 ngày 27/9/2013 cho ông H thửa đất số 72 có đo đạc thực tế.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung và cho biết: Diện tích đất hoán đổi theo Biên bản hòa giải ngày 13/01/2015 là do đại diện Ban điều hành ấp 6 và phía bà T.L cung cấp nên đại diện Tổ hòa giải ghi diện tích vào biên bản. Sau khi thỏa thuận, ông H đã cắm ranh, xây tường rào kiên cố và giao đất cho bà T.L. Từ trước đến nay, các bên không tranh chấp về diện tích đất bị hoán đổi do giao đất không đủ theo thỏa thuận. Nay kết quả đo đạc thực tế không đúng với diện tích đã thỏa thuận không phải do lỗi của ông H. Tuy nhiên, ông Nguyễn H vẫn đồng ý chịu giá trị QSDĐ tương ứng với diện tích đất giao bị thiếu để thanh toán cho bà T.L, không đồng ý giao đất còn thiếu vì ông đã xây tường rào kiên cố trên phần đất hoán đổi.

Đại diện bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng, sau khi thỏa thuận theo Biên bản hòa giải ngày 13/01/2015, ông H cắm ranh đất dùng làm lối đi đúng theo thỏa thuận nhưng giao đất hoán đổi không đủ. Sau

đó, xe tải vào nhà ông H phải nhỏ cọc phía đầu đường để vào đất nhưng cắm lại không đúng vị trí. Kết quả đo đạc thực tế thể hiện đúng vị trí, chiều ngang lối đi các bên đã thỏa thuận theo Biên bản hòa giải năm 2015 nhưng nay bà T.L không đồng ý hoán đổi đất. Trường hợp phải mở lối đi thì bà T.L chỉ chấp nhận bán đất mở lối đi theo giá của Hội đồng định giá. Phần đất diện tích 18,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 504 do bà T.H quản lý sử dụng, nay bà T.H đồng ý để làm lối đi chung thì bà T.L không có ý kiến.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bắc Tân Uyên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Các đương sự chấp hành đúng quy định theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án: Việc hoán đổi đất theo Biên bản hòa giải ngày 13/01/2015 giữa ông H với bà T.L là phù hợp với Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015, đây là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất của gia đình ông H và gia đình bà Nhung. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông H khởi kiện bà T.L về việc tranh chấp QSDĐ về lối đi và hoán đổi đất làm lối đi chung. Tài sản tranh chấp là bất động sản tại huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên.

[2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và đều có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt nên căn cứ các Điều 228 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Theo lời thừa nhận của đại diện bị đơn bà T.L, đồng thời là người ở trên đất cho biết, bà T.L nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất 504 khoảng năm 1978 từ mẹ của ông H. Thửa đất số 504, 72 và 622 trước đây là 01 thửa. Như vậy, từ khoảng năm 1978, sau khi chuyển nhượng QSDĐ (nay là thửa 504), để đi vào thửa đất số 72 canh tác, sử dụng đất, gia đình ông H đã sử dụng lối đi này. Từ năm 2005, khi ông H, tiếp đó là bà T.T.N về xây nhà ở trên thửa đất số 72 và 622 thì gia đình bà T.L cũng cho sử dụng lối đi này. Năm 2006, bà T.L được cấp GCNQSDĐ không thể hiện lối đi. Bà T.L cho rằng phần đất gia đình ông H sử dụng làm lối đi đã được cấp GCNQSDĐ cho bà T.L, không phải là lối đi nên bà không cho ông H, bà N sử dụng dẫn đến phát sinh tranh chấp.

[4] Ngày 13/01/2015, có mặt của Ban hòa giải ấp 6 xã Thường Tân, bà T.L và ông H thỏa thuận hoán đổi đất để làm lối đi chính thức. Theo đó, 2 bên thỏa

thuận bà T.L để phần đất có chiều ngang 2,2m x chiều dài 29,8m = 65,56m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 504 làm lối đi và nhận phần đất diện tích 2m x 34,3m = 68,6m<sup>2</sup> của thửa đất số 72. Ông H xây tường rào làm ranh đất và lối đi theo thỏa thuận. Sau đó, do các bên phát sinh mâu thuẫn nên gia đình bà T.L không đồng ý thực hiện thỏa thuận theo Biên bản ngày 13/01/2015.

[5] Xét thấy, lối đi tranh chấp là lối đi duy nhất và thuận tiện nhất để gia đình ông H, bà T.T.N đi ra đường công cộng và được gia đình ông H sử dụng để đi vào đất từ khoảng năm 1978. Năm 2005, khi gia đình ông H về ở trên đất thì gia đình bà T.L cũng cho sử dụng cho đến khi thỏa thuận hoán đổi đất năm 2015. Hồ sơ cấp GCNQSDĐ thửa đất số 504 thể hiện không đo đạc thực tế, không lấy ý kiến của các chủ liên ranh, do đó, không thể hiện con đường thực tế và cấp GCNQSDĐ bao gồm cả phần đất có khu mộ của gia đình ông H là không đúng. Tuy nhiên, ông H vẫn đồng ý hoán đổi đất cấp cho mình để công nhận phần đất là lối đi đã cấp GCNQSDĐ cho bà T.L làm lối đi chung. Xét đây là sự tự nguyện của ông H và có lợi cho bà T.L. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ theo quy định tại Điều 254 bộ luật Dân sự năm 2015. Việc bà T.L tự ý thay đổi ý kiến theo Biên bản hòa giải ngày 13/01/2015 là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Kết quả đo đạc thực tế thể hiện phần đất là lối đi tranh chấp có chiều ngang đúng bằng 2,2m như các bên đã thỏa thuận. Qua lời thừa nhận của đại diện bị đơn; thỏa thuận của các bên theo Biên bản hòa giải ngày 28/3/2020 tại UBND xã Thường Tân, huyện Bắc Tân Uyên cho thấy, phần cuối lối đi tiếp giáp thửa đất 72 là khu mộ của gia đình ông H nên tổng diện tích là 76,1m<sup>2</sup>, tăng so với diện tích mà các bên đã nêu tại Biên bản thỏa thuận ngày 13/01/2015 là do không tính diện tích đất làm lối đi tiếp giáp khu mộ.

[7] Phần đất thỏa thuận làm lối đi ngoài diện tích 76,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 504 do bà T.L quản lý; còn có 18,7m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 504 do bà T.H quản lý sử dụng, bà T.L không tranh chấp và 14,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71 được chủ sử dụng đất là bà T.H và các đồng thừa kế của chồng bà T.H đồng ý dùng làm lối đi chung; 3m<sup>2</sup> đất được chỉnh giảm từ thửa đất số 72. Toàn bộ phần đất này hiện trạng thực tế thuộc lối đi theo lời thừa nhận của các đương sự. Do đó, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc phải kiến nghị UBND huyện Bắc Tân Uyên thu hồi, điều chỉnh GCNQSDĐ thửa đất 72 cho phù hợp với hiện trạng lối đi và không bao gồm diện tích đất 56,9m<sup>2</sup> đã hoán đổi. Kiến nghị UBND huyện Bắc Tân Uyên thu hồi GCNQSDĐ thửa đất số 504 và 71 để cấp lại theo hướng giảm diện tích đất 94,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 504 và 14,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71 dùng làm lối đi chung. Bà T.L được quyền kê khai, đăng ký để được cấp GCNQSDĐ đối với phần đất nhận hoán đổi diện tích 56,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 72 theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013.

[8] Theo Biên bản hòa giải ngày 13/01/2015, ông H phải hoán đổi cho bà T.L diện tích 68,6m<sup>2</sup> đất nhưng diện tích đất thực tế theo kết quả đo đạc là 56,9m<sup>2</sup>. Nay thửa đất của ông H đã được xây tường rào kiên cố nên không thể giao diện tích đất còn thiếu. Do đó, ông H có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị QSDĐ hoán đổi chênh lệch theo kết quả định giá đối với phần đất diện tích 11,7m<sup>2</sup>. Kết

quả thẩm định giá ngày 13/8/2020, giá đất theo giá thị trường đất tranh chấp có giá 2.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

[9] Để đảm bảo quyền sử dụng lối đi khi chờ có Bản án, quyết định có hiệu lực thi hành, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 06/2020/QĐ-BPKCTT ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” đối với bà Nguyễn T.L. Quyết định này bị hủy bỏ kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

[10] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của đại diện nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Quan điểm của bị đơn và người đại diện là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá. Bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điểm c khoản 1 Điều 99 Luật Đất đai năm 2013;

- Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 19/4/2020 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự

- Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn H với bị đơn bà T.L về việc tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi và hoán đổi đất dùng làm lối đi chung qua thửa đất số 504 tờ bản đồ số 13 tại xã TT, huyện BTU, tỉnh BD.

Công nhận việc hoán đổi đất theo Biên bản hòa giải ngày 13/01/2015 của Ban điều hành ấp A, xã TT, huyện BTU, tỉnh BD.

Công nhận phần đất diện tích 94,8m<sup>2</sup> (76,1m<sup>2</sup> và 18,7m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 504; 14,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71; 3m<sup>2</sup> đất được chỉnh giảm từ thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13 tại xã TT, huyện BTU, tỉnh BD là lối đi chung.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện BTU thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 799013, số vào sổ H00289 ngày 09/8/2006 của UBND huyện Tân Uyên cấp cho bà Nguyễn T.L; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N204554, số vào sổ 00038QSDĐ/TU ngày 22/9/1999 cấp cho hộ ông Nguyễn V.N; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 341732, số vào sổ CH 00658 ngày 27/9/2013 cấp cho ông Nguyễn H để cấp lại theo hướng không bao gồm diện tích đất 94,8m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 504; 14,5m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 71 dùng làm lối đi chung;

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện BTU thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 341732, số vào sổ CH 00658 ngày 27/9/2013 cấp cho ông Nguyễn Tấn Hòa để cấp lại theo hướng không bao gồm diện tích đất 56,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 72 đã hoán đổi cho bà Nguyễn T.L. Bà Nguyễn T.L được quyền kê khai, đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 56,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 72, tờ bản đồ số 13 tại xã TT, huyện BTU, tỉnh BD.

*(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).*

Ông Nguyễn H có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn T.L giá trị quyền sử dụng đất diện tích 11,7m<sup>2</sup> số tiền 23.400.000 (Hai mươi ba triệu bốn trăm nghìn) đồng.

3. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Bị đơn bà Nguyễn T.L phải chịu 5.526.373 đồng (Năm triệu năm trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm bảy mươi ba đồng). Ông Nguyễn H đã nộp 5.526.373 đồng tạm ứng cho Tòa nên bà T.L có nghĩa vụ nộp để trả lại cho ông H.

Căn trừ với chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản, ông Nguyễn Tấn Hòa có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn T.L tổng số tiền 17.873.627 (Mười bảy triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn sáu trăm hai mươi bảy) đồng

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn T.L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu ông Nguyễn Tấn Hòa chậm trả tiền thì phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 06/2020/QĐ-BPKCTT ngày 09/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm hoặc buộc thực hiện hành vi nhất định” đối với bà Nguyễn T.L. Quyết định này bị hủy bỏ kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn T.L được miễn án phí.

Ông Nguyễn H phải nộp 1.170.000 (Một triệu một trăm bảy mươi nghìn) đồng được khấu trừ 2.875.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp; Hoàn trả cho ông Nguyễn H 1.705.000 đồng tiền án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên gồm: Số 0031066 ngày 17/7/2020 số tiền 1.250.000 đồng; số 0031222 ngày

23/11/2020 số tiền 600.000 đồng; số 0054742 ngày 17/5/2021 số tiền 1.025.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn thông qua người đại diện có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt theo quy định của pháp luật.

Đương sự không được quyền kháng cáo nội dung tuyên về duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

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, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Bắc Tân Uyên;
- CCTHADS huyện Bắc Tân Uyên;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Bích Huế**