

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 51/2022/DS-PT

Ngày 15-3-2022

V/v tranh chấp về lối đi qua bất
động sản liền kề, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy
ghi nhận ngày 01/10/2005 và kiến
nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền
sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Cường

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 182/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy ghi nhận ngày 01/10/2005 và kiến nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 231/2021/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Văn C, sinh năm 1962 và bà Tô Thị N, sinh năm 1966; cùng địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Lê Văn S, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Bà Bùi Thị P, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình

Dương, có mặt.

2. Bà Lê Kim Ng, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Lê Kim N1, sinh năm 1985; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Lê Ngọc H, sinh năm 1995; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Lê Kim H1, sinh năm 1987; địa chỉ: Số nhà S, đường Đ, tổ Q, khu A, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

6. Ông Đặng Văn L, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

7. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

8. Bà Đặng Thị N2, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

9. Ông Đặng Minh C1, sinh năm 1992; địa chỉ: Tổ A, ấp Đ, xã M, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

10. Bà Hoàng Thị N3, sinh năm 1948; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

11. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1977; địa chỉ: Số nhà A, khu phố B, phường C, thành phố T tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

12. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

13. Ông Trịnh Văn Q, sinh năm 1967; địa chỉ: Số nhà I, khu phố B, phường G, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

14. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1973; địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

15. Bà Lê Thị Kiều O, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ 8, Ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

16. Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Thái Thanh B– Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

17. Ủy ban nhân dân xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Mai Đức Q – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N trình bày:*

Ngày 03/10/2005, ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn S và bà Bùi Thị P quyền sử dụng đất có diện tích 20.038m² thuộc thửa đất số 768, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại Ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S và bà P đã lập Giấy ghi nhận đề ngày 01/10/2005 với nội dung ông S, bà P chừa đường có chiều ngang 03m và chiều dài 450m để vào đất của ông C. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C và bà N sử dụng lối đi này vào thửa đất số 768, tờ bản đồ số 50 để canh tác. Năm 2014, ông S và bà P trồng cây xà cừ và móc mương, không cho ông C, bà N đi nữa. Ông C và bà N yêu cầu ông S, bà P trả lại lối đi chung để vào đất canh tác nhưng ông S, bà P không đồng ý. Trong suốt quá trình tố tụng, ông C và bà N yêu cầu ông S trả lại lối đi chung chứ không yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Do đó, ông C và bà N khởi kiện yêu cầu ông S trả lại lối đi chung có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 1.209,2m² thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Văn S: Do ông S có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên ông C và bà N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Ông C và bà N thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020, Mạnh trích đo địa chính có đo đạc chính lý số 29-2020 ngày 03/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên và Kết quả định giá tài sản ngày 05/5/2020.

- Bị đơn ông Lê Văn S trình bày:

Năm 1998, ông Lê Văn S và bà Bùi Thị P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích hơn 80.000m² tọa lạc tại xã Tân Định, huyện Tân Uyên (nay là xã H, huyện B), tỉnh Bình Dương. Ngày 15/3/2001, hộ ông Lê Văn S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01911QSDĐ/TU đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 với tổng diện tích 82.429m². Tháng 11 năm 2005, ông S và bà P chuyển nhượng cho ông C và bà N quyền sử dụng đất có diện tích 20.000m² thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 với giá 495.000.000 đồng. Trước thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S và bà P có lập Giấy ghi nhận đề ngày 01/10/2005 với nội dung sẽ chừa lối đi ngang 03m, dài 450m giáp với đất của ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn T3 cho ông C và bà N đi lại. Do việc thỏa thuận chừa lối đi có diện tích quá lớn nên các con của ông S và bà P không đồng ý. Ông S và bà P thông báo cho ông C và bà N hủy Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005 mới tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông C và bà N đồng ý, việc hủy Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005 được các bên thỏa thuận bằng miệng mà không lập thành văn bản. Sau khi nhận chuyển nhượng, do con đường giáp với Công ty A đi lại xa nên ông C, bà N xin đi nhờ trên phần đất của gia đình ông S thì gia đình ông S đồng ý. Hiện nay, trên thực tế thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 của ông S cũng không tồn tại con đường đi chung nào có chiều ngang 03m và chiều dài 450m như ông C, bà N trình bày. Ông S khẳng định chỉ cho ông C và bà N đi nhờ nên ông S không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C và bà N.

Ngày 07/9/2018, ông Lê Văn S có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/11/2005 giữa ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P với ông Đặng Văn C, bà Tô Thị N vô hiệu.

Hủy Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005 giữa ông Lê Văn S và bà Bùi Thị P với ông Đặng Văn C.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện Bắc Tân Uyên thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00055 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên (nay là huyện Bắc Tân Uyên) cấp ngày 23/01/2006 cho ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N.

Ngày 21/8/2020 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Lê Văn S rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

Ông S thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020, Mạnh trích đo địa chính có đo đạc chỉnh lý số 29-2020 ngày 03/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên và Kết quả định giá tài sản ngày 05/5/2020.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị P trình bày:

Bà Bùi Thị P là vợ của ông Lê Văn S và thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông S. Năm 1998, ông Lê Văn S và bà Bùi Thị P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích hơn 80.000m² tọa lạc tại xã Tân Định, huyện Tân Uyên (nay là xã H, huyện B), tỉnh Bình Dương. Ngày 15/3/2001, hộ ông S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01911QSDĐ/TU đối với thửa đất số 258, tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 có tổng diện tích 82.429m². Tháng 11 năm 2005, ông S và bà P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và bà N với diện tích 20.000m² thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 với giá 495.000.000 đồng. Trước khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông S và bà P có lập Giấy ghi nhận đề ngày 01/10/2005 với nội dung sẽ chừa lối đi ngang 03m, dài 450m giáp với đất của ông Nguyễn Văn V và ông Nguyễn Văn T3 cho ông C và bà N đi lại nhưng các con của ông Lê Văn S và bà Bùi Thị P không đồng ý. Ông Lê Văn S và bà Bùi Thị P đã thông báo cho ông C và bà N hủy Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005 mới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông C, bà N đồng ý. Do quen biết nên việc hủy Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005 được các bên thỏa thuận bằng miệng chứ không lập văn bản. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông C và bà N xin đi nhờ trên đất của gia đình bà P. Do đó, bà P không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C và bà N.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Văn S: Do ông S có đơn rút toàn bộ yêu cầu phản tố nên bà P đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Bà P thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020, Mạnh trích đo địa chính có đo đạc chỉnh lý số 29-2020 ngày 03/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên và Kết quả định giá tài sản ngày 05/5/2020.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn Q trình bày:

Năm 2006, ông Trịnh Văn Q và ông Nguyễn Văn V có hoán đổi đất cho nhau. Ông Q lấy đất rẫy của ông V còn ông V lấy đất nhà của ông Q. Hiện nay, thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương do ông V quản lý, sử dụng và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/01/2011 với diện tích 29.739m². Tại thời điểm hoán đổi đất, ranh đất giữa các bên đã rõ ràng bằng 03 trụ cột bê tông, phần đất giáp với đất của ông S. Hiện tại, 03 trụ cột bê tông không còn do ông S trồng cây cao su. Ông Q và ông S xác định ranh đất là hàng cây xà cừ.

Ông Q thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020, Mảnh trích đo địa chính có đo đạc chính lý số 29-2020 ngày 03/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên và Kết quả định giá tài sản ngày 05/5/2020.

Đối với tranh chấp giữa ông Đăng Văn C, bà Tô Thị N với ông Lê Văn S thì ông Q không có ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim Ng, bà Lê Kim H1, bà Lê Kim N1 và bà Lê Ngọc H thống nhất trình bày:

Bà Lê Kim Ng, bà Lê Kim H1, bà Lê Kim N1 và bà Lê Ngọc H là con của ông Lê Văn S và bà Bùi Thị P. Năm 1998, ông Lê Văn S và bà Bùi Thị P nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích hơn 80.000m² tọa lạc tại xã Tân Định, huyện Tân Uyên (nay là xã H, huyện B), tỉnh Bình Dương. Ngày 15/3/2001, hộ ông S được Ủy ban nhân dân huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01911QSDĐ/TU đối với thửa đất số 285, tờ bản đồ số 46 và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 có tổng diện tích 82.429m². Tháng 11 năm 2005, ông S và bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và bà N diện tích 20.000m² thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã Tân Định, huyện Tân Uyên (nay là xã H, huyện B), tỉnh Bình Dương với giá 495.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông S, bà P và ông C có lập Giấy thỏa thuận đề ngày 01/10/2005 chừa lối đi có chiều ngang 03m, chiều dài 450m (phần giáp đất với ông V và ông T3). Do việc thỏa thuận chừa lối đi quá lớn nên bà Ng, bà H1, bà N1 và bà H không ký tên vào Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005. Sau đó, ông C và bà N đồng ý hủy bỏ giấy thỏa thuận nên các bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, con đường đi giáp với Công ty A xa nên ông C, bà N xin đi nhờ trên đất của gia đình bà Ng, bà H1, bà N1 và bà H. Trước yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N thì bà Ng, bà H1, bà N1 và bà H không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Lê Văn S: Bà Ng, bà H1, bà N1 và bà H đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn L, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị N2 và ông Đặng Minh C1 cùng thống nhất trình bày:

Ông Đặng Văn L, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị N2 và ông Đặng Minh C1 là con của ông Đăng Văn C và bà Tô Thị N. Năm 2005, ông C và bà N có nhận chuyển nhượng của ông S và bà P quyền sử dụng đất có diện tích 20.038m² thuộc thửa đất số 768, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại Ấp C, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Tranh chấp giữa ông C, bà N với ông S thì ông L, ông T, bà N2 và ông C1 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị N3 trình bày:

Bà Hoàng Thị N3 là mẹ ruột của ông Nguyễn Văn T3. Trước đây, vợ chồng bà N3 có khai hoang được phần đất tại ấp C, xã T, huyện T (nay là Ấp C, xã H, huyện B), tỉnh Bình Dương, trong đó có phần đất giáp với con đường để trồng mía và chừa đường đi có chiều rộng 06m - 07m cho xe tải vào chở mía và phòng hỏa hoạn. Hiện tại, các bên đã thống nhất được phần ranh đất, bà N3 thống nhất lời khai của ông T3, thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020 và Kết quả định giá tài sản ngày 05/5/2020.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kiều O trình bày:

Ông Nguyễn Văn V là người quản lý, sử dụng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Năm 2006, ông V có hoán đổi đất cho ông Q, theo đó ông Q lấy đất rẫy của ông V là thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương còn ông V lấy phần đất có nhà của ông Q. Việc hoán đổi đất giữa ông V và ông Q không lập thành văn bản, bà O là người ở trên phần đất này. Hiện tại, bà O có xây dựng 01 căn nhà cấp 04 và 01 nhà kho để sinh sống. Bà O thống nhất ranh đất giữa thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Văn V) và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Lê Văn S) theo như Biên bản hòa giải ngày 13/11/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Hiếu Liêm, thống nhất mốc ranh giới là cột mốc thứ nhất giáp đường ĐH cách góc hàng cây xà cừ do ông S trồng sang đất ông V là 50cm, thống nhất với ranh giới theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020, Mạnh trích lục có đo đạc, chỉnh lý số 29-2020 ngày 03/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên, Biên bản định giá ngày 05/5/2020. Hiện nay, các bên đã thống nhất với phần ranh giới giữa thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Văn V) và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Lê Văn S), đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N và yêu cầu phản tố của ông S thì bà O không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn V trình bày:

Trước đây, ông Nguyễn Văn V là người quản lý, sử dụng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Năm 2006, ông V hoán đổi đất với ông Trịnh Văn Q, theo đó ông Q lấy đất rẫy của ông V là thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương còn ông V lấy phần đất nhà của ông Q. Việc hoán đổi giữa hai bên không lập bằng văn bản. Sau khi hoán đổi đất, ông Q cho bà Lê Thị Kiều O cất một căn nhà cấp 04 để ở. Hiện nay, ông Q đã giao lại toàn bộ thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 cho ông V quản lý, sử dụng. Trước đây, ranh đất giữa thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Văn V) và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Lê Văn S) được xác định bằng 03 trụ bê tông gồm 01 trụ đầu, 01 trụ giữa và 01 trụ cuối nhưng nay 03 trụ bê tông không còn. Ngày 11/3/2019, các chủ giáp ranh gồm ông V và ông S thống nhất xác định lại ranh theo Biên bản hòa giải ngày 13/11/2019. Ông V thống nhất ranh đất giữa thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Văn V) và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Lê Văn S) theo như Biên bản hòa giải ngày 13/11/2019 tại Ủy ban nhân dân xã Hiếu Liêm, thống nhất ranh giới là cột mốc thứ nhất giáp đường ĐH cách góc hàng cây xà cừ ông S trồng sang đất ông V là 50cm, thống nhất với ranh giới theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020 và Mạnh trích lục có đo đạc, chỉnh lý số 29-2020 ngày 03/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên, Kết quả định giá ngày 05/5/2020. Hiện nay, các bên đã thống nhất với phần ranh giới giữa thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông Nguyễn Văn V) và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Lê Văn S), đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N và yêu cầu phản tố của ông S, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Trước đây, ông Nguyễn Văn V là người quản lý, sử dụng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Khoảng 2006, ông V có cất chòi ở trên thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 và nhờ ông T1 khai thác mủ cao su, giữ đất cho đến năm 2014. Khoảng năm 2006, ông V có hoán đổi đất với ông Trịnh Văn Q, theo đó ông Q lấy đất rẫy của ông V là thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H còn ông V lấy phần đất nhà của ông Q, việc hoán đổi giữa hai bên không lập giấy tờ chỉ thể hiện bằng miệng. Thời điểm ông V hoán đổi đất với ông Q thì ông T1 vẫn ở và khai thác mủ cao su tại thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã Hiếu Liêm. Sau khi hoán đổi đất, năm 2016 ông Q có cho bà Lê Thị Kiều O cất một căn nhà cấp 04 trên đất để ở. Hiện nay, ông Q đã giao lại toàn bộ thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 cho ông V quản lý, sử dụng và ông Q không còn liên quan đến thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50. Trước đây ranh đất giữa thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông V) và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông S) được xác định bằng 03 trụ bê tông gồm 01 trụ đầu, 01 trụ giữa và 01 trụ cuối nhưng nay 03 trụ bê tông không còn. Ngày 11/3/2019, các chủ giáp ranh ông V và ông S đã thống nhất xác định lại ranh giới theo Biên bản hòa giải ngày 13/11/2019. Ông T1 thống nhất ranh giữa thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V) và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông S) theo như Biên bản hòa giải ngày 13/11/2019 tại Ủy ban nhân dân xã H, thống nhất mốc ranh giới là cột mốc thứ nhất giáp đường ĐH cách gốc hàng cây xà cừ ông S trồng sang đất ông V 50cm, thống nhất Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020, Mạnh trích lục có đo đạc, chỉnh lý số 29-2020 ngày 03/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên và Kết quả định giá tài sản ngày 05/5/2020.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N và yêu cầu phản tố của ông S, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Ông Nguyễn Văn T3 là người quản lý, sử dụng thửa đất số 195, tờ bản đồ số 50 giáp ranh với thửa đất số 768, tờ bản đồ số 50 và một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương. Trước đây ranh đất giữa thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông V) và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông S) được xác định bằng 03 trụ bê tông gồm 01 trụ đầu, 01 trụ giữa và 01 trụ cuối nhưng nay không còn. Ngày 11/3/2019, các chủ giáp ranh gồm ông T3, ông V, ông S đã thống nhất xác định lại ranh giới theo Biên bản hòa giải ngày 13/11/2019. Ông T3 thống nhất ranh giữa thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho ông V) và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông S) theo như biên bản hòa giải ngày 13/11/2019 tại

Ủy ban nhân dân xã H, thống nhất mốc ranh giới là cột mốc thứ nhất giáp đường ĐH cách góc hàng cây xà cừ ông S trồng sang đất ông V 50cm.

Đối với phần diện tích đất 350,6m² được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3 nhưng thực tế ông C, bà N đang sử dụng là do sử dụng sai lệch hiện trạng, các bên đã xác định lại phần ranh giới và cắm cột mốc rõ ràng, ông T3 không tranh chấp. Ông T3 thống nhất với nội dung của Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020, Mảnh trích lục địa chính do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên ban hành ngày 03/4/2020 và Kết quả định giá tài sản ngày 05/5/2020.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà N và yêu cầu phản tố của ông S, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P với ông Đặng Văn C, bà Tô Thị N được Ủy ban nhân dân xã H, huyện T (nay là huyện B), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 02/11/2005. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P với ông Đặng Văn C, bà Tô Thị N được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực giữa hai bên không có lập văn bản hay thỏa thuận gì khác ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không cung cấp Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005 cho Ủy ban nhân dân xã H và Ủy ban nhân dân xã H cũng không nhận được thắc mắc, khiếu nại của hai bên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương trình bày:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01911QSĐĐ/TU ngày 15/3/2001 cấp cho hộ ông Lê Văn S (đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương):

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01911QSĐĐ/TU ngày 15/3/2001 cấp cho hộ ông Lê Văn S đối với thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương thực hiện theo quy định tại Phần II Thông tư số 346/1998/TT-TCĐC ngày 16/3/1998 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn thủ tục đăng ký đất đai, lập hồ sơ địa chính và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc sử dụng: Năm 2001, nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn L và ông Vương Hữu Tr theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 02/3/2001.

Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01911QSĐĐ/TU ngày 15/3/2001 cấp cho hộ ông Lê Văn S không tiến hành đo đạc lại diện tích thửa đất, không lấy ý kiến các chủ sử dụng đất liền kề.

2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00127 ngày 18/01/2011 cấp cho ông Nguyễn Văn V (đối với thửa đất số 761, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương).

Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00127 cấp ngày 18/01/2011 cho ông Nguyễn Văn V được thực hiện theo quy định tại Điều 23 của Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Nguồn gốc nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Thành S theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực số 55, quyền số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 08/12/2010.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH00127 ngày 18/01/2011 cấp cho ông Nguyễn Văn V không tiến hành đo đạc lại diện tích thửa đất, chỉ trích lục bản đồ để thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất.

3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02434QSDĐ/TU ngày 22/7/2004 cấp cho ông Nguyễn Văn T3 (đối với thửa đất số 195, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương).

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02434QSDĐ/TU ngày 22/7/2004 cấp cho ông Nguyễn Văn T3 được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 1 của Nghị định số 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ.

Nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Hoàng Thị N3 theo Đơn xin chuyển quyền sử dụng đất ngày 19/5/2004.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02434QSDĐ/TU ngày 22/7/2004 cấp cho ông Nguyễn Văn T3 không tiến hành đo đạc lại diện tích thửa đất, không lấy ý kiến của các chủ sử dụng đất liên kề.

4. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00055 ngày 25/01/2006 cấp cho ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N (đối với thửa đất số 768, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương).

Trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00055 ngày 25/01/2006 cấp cho ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N được thực hiện theo quy định tại Điều 148 của Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Nguồn gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Lê Văn S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2871 CN được Ủy ban nhân dân xã Hiếu Liêm chứng thực ngày 02/11/2005.

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00055 ngày 25/01/2006 cấp cho ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N có tiến hành đo đạc thực tế lại diện tích thửa đất (theo Bản đồ địa chính ngày 28/10/2005).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 06/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn C, bà Tô Thị N đối với ông Lê Văn S về việc yêu cầu ông S trả lại lỗi đi chung có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 1.209,2m² thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn S đối với ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N về việc:

Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/11/2005 giữa ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P với ông Đặng Văn C, bà Tô Thị N vô hiệu.

Yêu cầu hủy Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005 giữa ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P và ông Đặng Văn C.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00055 do Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện B) cấp ngày 23/01/2006 cho ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/5/2021 và 25/5/2021, nguyên đơn ông C, bà Nghiệp kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim Ng, bà Lê Kim N1, bà Lê Ngọc H, bà Lê Kim H1, ông Đặng Văn L, ông Đặng Văn T, bà Đặng Thị N2, ông Đặng Minh C1, bà Hoàng Thị N3, ông Nguyễn Văn V, ông Nguyễn Thanh T1, ông Trịnh Văn Q, ông Nguyễn Văn T3, bà Lê Thị Kiều O, Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Dương và Ủy ban nhân dân xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương có đơn xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn ông C, bà N xác định chỉ kháng cáo phần quyết định của bản án sơ thẩm đối với phần Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị và đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định nên phần quyết định này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[3] Nguyên đơn ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn S và bà Bùi Thị P chữa lỗi đi chung có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là 1.209,2m² thuộc một phần thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 tọa lạc tại xã H, huyện B, tỉnh Bình

Dương theo thỏa thuận tại Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005. Do vậy, quan hệ tranh chấp là tranh chấp mở lối đi qua bất động sản liền kề. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là lối đi chung là không phù hợp, do vậy điều Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp về lối đi qua bất động sản liền kề.

[4] Theo hồ sơ vụ án thể hiện, ông Đặng Văn C, bà Tô Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 768, tờ bản đồ số 50 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00055 ngày 23/01/2006, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông S, bà P.

Ông Nguyễn Văn T3 là chủ sử dụng thửa đất thuộc thửa số 195, tờ bản đồ số 50 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 02434/QSDĐ/TU ngày 22/7/2004, nguồn gốc đất được cha ông T3 tặng cho riêng.

Ông Lê Văn S và bà Bùi Thị P là chủ sử dụng thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01911/QSDĐ/TU ngày 15/3/2001, nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng.

Ông Nguyễn Văn V là chủ sử dụng thửa đất số 716, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00127/QSDĐ/TU ngày 18/01/2011, có nguồn gốc nhận tặng cho từ anh trai của ông V (anh của ông V nhận chuyển nhượng đất từ gia đình ông T3, tách ra từ thửa số 195).

Cả 04 thửa đất trên đều tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương và giáp ranh với nhau.

[5] Trong quá trình ông C, bà N khởi kiện ông S thì ông Nguyễn Văn T3 là chủ sử dụng thửa đất số 195 cũng khởi kiện ông S tranh chấp về lối đi tại thửa số 194, tờ bản đồ số 50. Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên đã tiến hành nhập vụ án ông C, bà N và vụ án ông T3 thành 01 vụ án; đã được giải quyết tại Bản án sơ thẩm số 21/2016/DS-ST ngày 25/11/2016. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2018/DS-PT ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định hủy bản án sơ thẩm nêu trên. Bản án phúc thẩm nhận định ông Nguyễn Văn T3 khởi kiện đối với ông Lê Văn S yêu cầu mở lối đi còn ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N yêu cầu ông Lê Văn S thực hiện theo cam kết, là hai mối quan hệ khác nhau. Ngày 11/4/2018, Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên đã tách thành 02 vụ án là vụ án dân sự thụ lý số 43/2018/TLST-DS ngày 11/4/2018 giữa ông Nguyễn Văn T3 tranh chấp với ông Lê Văn S và vụ án dân sự thụ lý số 48/2018/TLST-DS ngày 02/5/2018 tranh chấp giữa ông Đặng Văn C, bà Tô Thị N với ông Lê Văn S. Ngày 02/5/2018, ông Nguyễn Văn T3 đã rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Do đó, Tòa án đã ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 13/2018/QĐST-DS ngày 02/5/2018.

[6] Trong quá trình giải quyết lại vụ án, ông S khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất) với ông V, kết quả hòa giải giữa ông S và ông V thành theo Biên bản hòa giải ngày 13/11/2019 (bút lục 585-586) của Ủy ban nhân dân xã H. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 11/3/2020 thì ông Lê Văn S thống nhất với ranh đất giữa đất của ông S với ông Nguyễn Văn T3; ông Nguyễn Văn V thống nhất với ranh giới phần đất tranh chấp cho ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N chỉ ranh; ông V và ông S thống nhất ranh giới đất giữa thửa đất số 716 và thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 là từ hàng cây huỳnh đường do ông S trồng sang phía đất của ông V 0,5m; ông S và ông T3 thống nhất ranh giới đất giữa thửa đất số 194 và thửa đất số 195, tờ bản đồ số 50 là hàng cây xà cừ do ông S trồng. Kết quả thống nhất được thể hiện tại Mạnh trích

lục địa chính ngày 03/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên.

Như vậy, về ranh giới giữa các bất động sản thửa số 716 của ông V, thửa số 194 của ông S, thửa số 195 của ông T3 đã được các đương sự xác lập theo thỏa thuận là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Căn cứ vào Mảnh trích lục địa chính ngày 03/4/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Bắc Tân Uyên thì phần lối đi mà ông C, bà N khởi kiện yêu cầu bị đơn ông S chừa lối đi theo theo Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005 có diện tích 1.209,2m² thuộc thửa số 194.

[8] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông C, bà N với bị đơn ông S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P đã thỏa thuận như sau:

Hộ ông S thống nhất mở lối đi cho hộ ông C, bà N theo thỏa thuận ngày 01/10/2005 với diện tích lối đi theo đo đạc là 1.209,2m² thuộc thửa số 194. Hộ ông C, bà N không phải hoàn giá trị cho hộ ông S. Đối với 200 cây huỳnh đường có trên đất, ông S không yêu cầu ông C, bà N bồi thường, sẽ tự thanh lý số cây trồng trên.

Về chi phí tố tụng: Ông C, bà Nghiệp tự nguyện chịu.

[9] Xét sự thỏa thuận của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thửa số 768 của hộ ông C, bà N tách ra từ thửa số 194 của hộ ông S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2005. Trước khi nhận chuyển nhượng phần đất trên, giữa ông C, bà N và ông S, bà P có lập Giấy ghi nhận thỏa thuận mua bán đất lập ngày 01/10/2005 với nội dung phía ông S, bà P phải chừa đường đi chung ra đường ĐH có chiều ngang 03m x chiều dài khoảng 450m thuộc thửa đất số 194 của ông S, phần đường đi giáp với đất của ông V. Xét thấy, đây là cam kết khi chuyển nhượng đất, ông S, bà P là người chuyển nhượng đất cho ông C, bà N nên phải có nghĩa vụ đảm bảo đường đi cho người nhận chuyển nhượng là ông C, bà N. Theo quy định tại Điều 117 và Điều 150 của Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về người đại diện của chủ hộ gia đình và người đại diện theo pháp luật của hộ gia đình thì việc ông S là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng bà P là vợ ký vào Bản ghi nhận thỏa thuận ngày 01/10/2005, là đúng quy định pháp luật. Do vậy, thỏa thuận trên có giá trị thực hiện đối với các bên theo quy định tại Điều 7 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 4 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 3 của Bộ luật Dân sự 2015.

Đồng thời, theo Biên bản xác minh ngày 22/3/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện: Phía đông thửa đất số 195 (đất ông T3) và thửa đất số 768 (đất ông C bà N) đều giáp thửa đất số 926 (đất Công ty A). Theo bản đồ địa chính lập năm 1999 thể hiện tại hướng Đông của thửa số 194 (tách thửa số 768 cho ông C bà N); thửa số 195 có đường đất chiều ngang khoảng 03m - 04m (đường chân lô cao su) để người dân vào đất chăm sóc cao su. Đến năm 2006, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T quy hoạch khu công nghệ cao giao đất cho Công ty T (nay là Công ty A) quản lý, sử dụng nên không còn con đường đi. Hiện nay, ông T3, ông C và bà N chỉ có con đường đang tranh chấp là con đường duy nhất để đi ra vào đất của họ, không còn con đường nào khác để ra vào đất. Việc hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 194 và thửa số 195 cạnh hướng Đông có đường đi nhưng thực tế hiện nay không còn con đường đi nữa do đất đã giao cho Công ty A, điều này phù hợp với kết quả cung cấp thông tin của Ủy ban nhân dân huyện B tại Công văn số 2009/UBND-

NC ngày 21/7/2020 xác định thửa số 768 không tiếp giáp tuyến đường đất. Như vậy, hộ ông C, bà N chỉ đi lại duy nhất trên con đường đang tranh chấp mà ông S, bà P đã cam kết trả lại cho ông C, bà N khi chuyển nhượng đất. Do đó, ông S, bà P có nghĩa vụ thực hiện theo Cam kết lập ngày 01/10/2005 mở lối đi cho ông C, bà N. Trong trường hợp này ông C, bà N không phải hoàn lại giá trị đất cho ông S, bà P. Đây là đường đi chung của hộ ông S, hộ ông C, bà N.

Về tài sản trên đất tranh chấp: Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/02/2022, trên đất còn 200 cây huỳnh đường do ông S trồng. Ông S tự nguyện thanh lý cây cao su để trả lại lối đi, không yêu cầu nguyên đơn bồi hoàn giá trị.

Do vậy, thỏa thuận của các bên tại phiên tòa là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định tại Điều 7, Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 4, Điều 280 của Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 3, Điều 254 của Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận nêu trên.

[10] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[11] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[12] Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 16.925.621 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

Bị đơn ông Lê Văn S phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ đối với phần yêu cầu phản tố của mình, được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên ông C, bà N không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296, Điều 300 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 7, Điều 280 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Điều 4, Điều 275 Bộ luật Dân sự 2005;

- Điều 3, Điều 175, Điều 254 của Bộ luật Dân sự 2015

- Điều 95, 166, 170, 171 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

2.2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.2.1. Hộ ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P mở lối đi chung có diện tích đất 1.209,2m² thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 50 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (chiều ngang tại cạnh hướng Đông và hướng Tây là 03m, chiều dài tại cạnh hướng Bắc là 408,07m, chiều dài tại cạnh hướng Nam là 409,8m) cho hộ ông Đặng Văn C, bà Tô Thị N làm lối đi ra đường công cộng.

Diện tích 1.209,2m² thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 50 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương là lối đi chung của hộ gia đình ông Đặng Văn C, bà Tô Thị N và hộ ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P (Vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

2.2.2. Hộ ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P giao phần đất diện tích 1.209,2m² thuộc thửa số 194, tờ bản đồ số 50 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01911QSDĐ/TU ngày 15/3/2001 để làm lối đi theo thỏa thuận.

2.2.3. Ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P có trách nhiệm thanh lý 200 cây huỳnh đường có trên diện tích đất 1.209,2m² thuộc thửa đất số 194, tờ bản đồ số 50 tại xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2.2.4. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P về việc không yêu cầu thanh toán giá trị đất, cây trồng trên phần lối đi được mở.

2.2.5. Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho phù hợp hiện trạng lối đi được mở.

2.2.6. Về chi phí tố tụng: Ông C, bà N tự nguyện chịu số tiền là 16.925.621 đồng (mười sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn sáu trăm hai mươi một đồng), được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

2.2.7. Án phí dân sự sơ thẩm: Trả lại cho ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N số tiền 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0004878 ngày 04/11/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã phát sinh hiệu lực pháp luật như sau:

3.1 Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lê Văn S đối với ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N về việc:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/11/2005 giữa ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P với ông Đặng Văn C, bà Tô Thị N vô hiệu.

- Yêu cầu hủy Giấy ghi nhận ngày 01/10/2005 giữa ông Lê Văn S, bà Bùi Thị P và ông Đặng Văn C.

3.2. Chi phí tố tụng: Ông Lê Văn S phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) đối với phần yêu cầu phản tố, được khấu trừ vào tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn S không phải chịu án phí sơ thẩm. Trả lại cho ông Lê Văn S số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0030277 ngày 17/9/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (do bà Bùi Thị P nộp thay).

5. Án phí phúc thẩm: Trả lại ông Đặng Văn C và bà Tô Thị N mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0054747 và số AA/2016/0054746 cùng ngày 25/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bắc Tân Uyên;
- TAND huyện Bắc Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết