TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2022/DS-PT
Ngày 24-3-2022
V/v: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi chung*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thư
Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh
Ông Bùi Thanh Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2021/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2021 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi chung"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2021/QĐXXPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thái C, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Đông K, sinh năm 1968 và bà Dương Thị Ngọc D, sinh năm 1971; *(vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà D: Ông Phạm Cao K1, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố 3, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1976; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

2. Ông Lê Tiến P, sinh năm 1971; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: khu phố 10, phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

3. Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước; *(có đơn xin xét xử vắng mặt)*

4. Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước;

Địa chỉ: phường P, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước;

Địa chỉ: Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Dương Quốc S, sinh năm 1965; địa chỉ: khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước; *(có đơn xin xét xử vắng mặt).*

2. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1958; địa chỉ: khu phố 1, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước; *(có đơn xin xét xử vắng mặt).*

3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967; địa chỉ: khu phố 1, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước; *(có đơn xin xét xử vắng mặt).*

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Ông Nguyễn Thái C.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ông Nguyễn Thái C và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Khoảng năm 2014, ông C có nhận chuyển nhượng diện tích 2.610,3m^2 thuộc thửa đất số 417, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước từ bà Nguyễn Thị Mỹ T. Khi nhận chuyển nhượng, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCN QSDĐ). Ông C đã được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 925076, số vào sổ cấp GCN: CS 04012/ĐS do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Thái C ngày 20/01/2016.

Khi nhận chuyển nhượng, giữa bà T và ông Nguyễn Thái C có sự thỏa thuận là bà T sẽ chừa ra diện tích đất khoảng 1.200m^2 (ngang 06m x dài 200m) thuộc thửa đất 86, tờ bản đồ 21 của gia đình bà T sử dụng để làm lối đi chung. Phần diện tích đất này có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông C và ông Đông K, phía Tây giáp đường suối Minh, phía Bắc giáp đất ông Đông K, phía Nam giáp đất ông C. Đến năm 2015, ông K và bà D nhận chuyển nhượng một phần thửa số 86, tờ bản đồ 21 từ bà Nguyễn Thị Mỹ T. Khi nhận chuyển nhượng bà T đã thông báo cho cả ông C và ông K, bà D là bà T không chuyển nhượng diện tích đất được chừa ra để làm lối đi chung (ngang 06m x dài 200m) và ông K, bà D đồng ý. Vì vậy, các bên đã làm các giấy cam kết: Giấy cam kết ngày 03/02/2015 do ông K, bà D tự lập có người chứng kiến là ông Nguyễn Thanh B và ông Dương Quốc S; Giấy cam kết ngày 03/02/2015 do bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Thái C, ông Nguyễn Đông K và ông Nguyễn Thanh B cùng lập.

Theo nội dung các bên cam kết, bà Nguyễn Thị Mỹ T chỉ chuyển nhượng một phần thửa đất số 86, tờ bản đồ 21 cho vợ chồng ông K, bà D và các bên thống nhất chừa ra một phần diện tích làm đường đi chung là ngang 06m x dài 200m. Bà

T không chuyển nhượng phần diện tích 06m x 200m cho ông K, bà D và cũng không nhận tiền chuyển nhượng phần diện tích này từ ông K, bà D.

Tuy nhiên, từ năm 2015 đến nay, ông K và bà D nhiều lần muốn lấn chiếm phần đất làm lối đi chung này, không muốn thực hiện cam kết trước đây.

Vì vậy, ông Nguyễn Thái C yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất khoảng 1.200m^2 (ngang 06m x dài 200m) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là lối đi chung của ông Nguyễn Thái C và gia đình ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D và công nhận cả hai gia đình đều được sử dụng chung đối với diện tích đất này. Tứ cận: Phía Đông giáp đất ông C, ông K; phía Tây giáp đường suối Minh, phía Bắc giáp đất ông K, phía Nam giáp đất ông C. Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/01/2020, ông C yêu cầu Tòa án giải quyết chia đôi diện tích đất tranh chấp ra làm 02 phần, ông C được quản lý, sử dụng ½ thửa đất tranh chấp (khoảng 03m x 200m) để ông C có đất làm đường đi vào xưởng của ông C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thái C là ông Đỗ Văn T2 xác nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất khoảng 1.200m^2 (theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 1.295,1m^2) thuộc thửa số 86, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là lối đi chung của ông Nguyễn Thái C và gia đình ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D, công nhận cả hai gia đình đều được sử dụng chung đối với diện tích đất này và yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi, chỉnh lý GCN QSDĐ cấp cho ông K, bà D để điều chỉnh lại cho phù hợp với diện tích đất thực tế của ông Nguyễn Thái C.

Bị đơn ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Cao K1 trình bày:

Vào khoảng tháng 02/2015 ông K, bà D có mua toàn bộ diện tích đất 3.706,7m^2 thuộc thửa đất số (86 cũ) nay là thửa đất số 427, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước của bà Nguyễn Thị Mỹ T và sử dụng từ đó đến nay. Ông Nguyễn Thái C có diện tích đất thuộc thửa đất số 417, tờ bản đồ 21 là diện tích đất có nguồn gốc mua của bà Nguyễn Thị Mỹ T. Sau đó, để thuận tiện cho gia đình ông C, gia đình ông K, bà D vẫn để ông C đi qua lại đất của ông K, bà D. Tuy nhiên, trong thời gian ông C sử dụng phần đất này làm lối đi đã để xảy ra tình trạng người ngoài vào chích hút ma túy làm mất an ninh trật tự. Đối với giấy cam kết ngày 03/02/2015 mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, bị đơn ông Nguyễn Đông K có ký vào giấy nhưng bà D không ký và không biết gì về nội dung các bên cam kết. Lý do ông K ký vào giấy là để tạo điều kiện cho ông C tạm thời đi nhờ trên phần đất tranh chấp, không đọc rõ nội dung trong giấy cam kết. Ông C không yêu cầu bà D ký vào giấy vào thời điểm viết giấy cam kết. Thực

tế hiện nay phần đất của ông C có phần mặt tiền rộng, có đường khác đi vào xưởng, nên không nhất thiết phải đi trên phần đất này.

Ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D có đơn phản tố đề nghị Tòa án: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái C vì ông C không có quyền lợi gì đối với diện tích đất mà bà D, ông K đang sử dụng hợp pháp; công nhận diện tích đất khoảng 1.200m^2 (theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 1.295.1 m^2) thuộc thửa số 86, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là của ông K, bà D.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc T1 trình bày:

Bà Thảo thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái C, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tiến P và bà Nguyễn Thị Mỹ T thống nhất trình bày:

Ông P, bà T có bán phần diện tích đất 3.706,7m^2 cho ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D. Ông P, bà T thỏa thuận giá với ông K, bà D; sau đó ủy quyền cho bà H ký hợp đồng sang nhượng đất với ông K, bà D. Ngày 03/02/2015, bà T không có ở Phước L, bà T đánh máy tại Quảng Trị rồi gửi cho ông B (chồng bà H), nói ông B nếu ông C và ông K, bà D thống nhất con đường 06m x 200m là con đường mà ông C và ông K, bà D đi chung thì mới bán. Do bà T thấy các bên đã thống nhất cùng ký giấy cam kết nên mới đồng ý sang nhượng đất cho ông K, bà D. Theo bà T, phần đất làm đường rộng 06m, dài 200m thuộc quyền sử dụng đất của 04 người: Ông C, ông K, bà D và bà T; phần đất này bà T ông P không bán mà chỉ để ông C và ông K đi chung; thời điểm đó bà T xin hiến đất làm đường nhưng không cho nên phải viết giấy tay.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất 1.295,1m^2 (có tứ cận và các cạnh như sơ đồ bản vẽ ngày 20/11/2019 thể hiện) nằm trong diện tích đất 3.706,7m^2 đất thuộc thửa đất 427, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố 2, phường L, thị xã P là lối đi chung của ông Nguyễn Thái C và gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc Dung, ông Nguyễn Đông K và công nhận cả hai gia đình đều được sử dụng chung đối với diện tích đất này.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận diện tích đất 1295,1m^2 mà ông C tranh chấp là diện tích đất của bà Dương Thị Ngọc D và ông Nguyễn Đông K.

Không chấp nhận phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện…";

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

Ngày 06/5/2021, nguyên đơn ông Nguyễn Thái C có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm trên, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 03/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS theo hướng hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 của TAND thị xã Phước L, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Thái C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cụ thể: Công nhận phần đất có diện tích 1.200m^2 (ngang 06m x dài 200m) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là lối đi chung của ông C và ông K bà D; đề nghị được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh thể hiện phần diện tích đất của ông C tiếp giáp với phần diện tích được dùng làm lối đi chung nêu trên trong GCN QSD đất của ông C.

- Người đại diện cho bị đơn ông Nguyễn Đông K bà Dương Thị Ngọc D trình bày: Về hai giấy cam kết, đại diện Viện kiểm sát cho rằng được làm trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng trong khi chỉ căn cứ vào lời khai của bà H, không có chứng cứ nào khác để đối chiếu, trong khi lời khai của bà H không rõ ràng, không phù hợp với các chứng cứ khác nên không có giá trị thể hiện, cụ thể: Bà H nói bà T gửi giấy vào cho bà nhưng bà không cho các bên ký vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, không biết ai giữ giấy thể hiện "…tôi không nhớ ai là người trực tiếp mang giấy cam kết đó cho ông Nguyễn Thái C, ông Nguyễn Đông K, ông Nguyễn Thanh B ký tên vào giấy cam kết đó – Bút lục 63" và mâu thuẫn với lời khai của ông C "các bên ký tại nhà bà D – Bút lục 74" và khi chuyển nhượng không biết có đường (nghĩa là khi chuyển nhượng rồi sau mới biết) thể hiện "..cũng như trong giấy ủy quyền cho tôi bán đất bà T không nói rõ cho tôi biết là phải cắt 06m đó ra làm lối đi chung, nên tôi không cắt 06m đó ra – Bút lục 62". Nên có căn cứ các giấy cam kết đều thể hiện ngày 03/02/2014 (trong đó có giấy cam kết được đánh máy thể hiện ngày 03/02/2015) nên các giấy này được lập vào ngày này là đúng và được ký sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng; Việc ông P ký thay bà T mà Viện kiểm sát cho rằng là thể hiện ý chí của bà T là suy đoán, không có căn cứ bởi: Thời điểm chuyển nhượng sổ đất đứng tên mình bà T và có đủ cơ sở khẳng định đó là tài sản riêng của bà T vì bà T được cấp đất vào ngày 07/5/2012, đến ngày 09/01/2013 thì mới đăng ký kết hôn theo giấy đăng ký kết hôn số 52 quyển số 01/2014. Do là tài sản riêng chỉ có bà T mới có quyền định đoạt, hơn nữa nếu ngay từ đầu bà T có viết giấy này sao bà T không ký mà ông P ký vào chỗ đã ghi rõ là Nguyễn Thị Mỹ T, phù hợp lời khai của ông C khai chỉ thảo luận với ông P (BL 73, 74), ông P ký trong giấy cam kết, bà T hoàn toàn không biết là có căn cứ; Viện kiểm sát cho rằng công chứng không đúng và

chuyển nhượng đất không tiến hành đo đạc nên khẳng định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng vị trí, hiện trạng là vi phạm quy định, trình tự thủ tục đăng ký đất đai là chưa chính xác, cụ thể: Việc hợp đồng ủy quyền ký công chứng tại hai văn phòng công chứng được pháp luật cho phép, có hiệu lực thi hành theo Điều 5 Luật công chứng; Sổ đất đã được đo và cấp sổ cho bà T theo diện chính quy và đây là chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nên không bắt buộc phải đo đạc lại; Các thủ tục mua bán, chuyển nhượng đúng quy định, UBND không có vi phạm nào về cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ai có ý kiến gì về việc cấp đất mà Viện kiểm sát nói buộc phải đưa vào làm người tham gia tố tụng là không cần thiết; Trong vụ án phía bị đơn có hai yêu cầu phản tố, tại phiên tòa phía bị đơn rút một yêu cầu vì cho rằng đất đã cấp cho mình bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không cần nhờ Tòa việc này và yêu cầu Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có quyền khởi kiện nên Tòa tuyên đình chỉ phần rút là đúng quy định. Do đó đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bác toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Về vi phạm tố tụng của cấp sơ thẩm đã được khắc phục, đã thu thập thêm tài liệu chứng cứ có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên không cần thiết phải hủy án bản án sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân thị xã P theo kháng nghị số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/2021 của Viện trưởng- VKSND tỉnh Bình Phước mà chỉ cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái C về công nhận diện tích đất 1295,1m^2 là lối đi chung. Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý hạn chế quyền đối với diện tích 1295,1m^2 (có tứ cận và các cạnh như sơ đồ bản vẽ ngày 20/11/2019 thể hiện) làm lối đi chung trong giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông Nguyễn Đông K và bà Dương Thị Ngọc D, điều chỉnh giấy CNQSDĐ của ông Nguyễn Thái C phần tiếp giáp lối đi chung. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D, không buộc ông K, bà D chịu án phí 300.000 đồng do yêu cầu đình chỉ vụ án không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đúng quy định tại Điều 278, 279, 280 BLTTDS.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc đất:

Phần diện tích đất hiện nay các bên đương sự đang tranh chấp có nguồn gốc là một phần diện tích đất nằm trong tổng diện tích đất 3.706,7m^2 của ông Lê Tiến P và Bà Nguyễn Thị Mỹ T.

Vào năm 2014, ông Nguyễn Thái C có nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.610,3m^2 thuộc thửa đất số 417, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước từ bà Nguyễn Thị Mỹ T. Ông C đã được cấp GCN QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 925076, số vào sổ cấp GCN: CS 04012/ĐS do Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/01/2016. Khi nhận chuyển nhượng, giữa bà T và ông C có sự thỏa thuận là bà T sẽ chừa ra diện tích đất khoảng 1.200m^2 (ngang 06m x dài 200m) thuộc thửa đất 86, tờ bản đồ 21 của gia đình bà T sử dụng để làm lối đi chung nhằm mục đích để cho công nhân của xưởng ông C có lối đi vào khu nhà trọ phía sau xưởng cũng như để xe tải vận chuyển củi vào xưởng và vận chuyển vỏ điều từ xưởng đi ra ngoài.

Vào năm 2015, ông P, bà T bán phần đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D. Ông P, bà T ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H lập hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích đất nêu trên. Trước khi bà H và ông K, bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P, bà T có trao đổi, thỏa thuận với ông K, bà D về việc trừ phần đất ngang 6m dài 200m để làm lối đi chung giữa người mua là ông K, bà D với ông Nguyễn Thái C. Việc thỏa thuận này đã được các bên lập thành văn bản là *"Giấy cam kết đề ngày 3/2/2015"*.

Đối với phần đất này được bà T, ông P sử dụng làm con đường đi từ trước khi bán đất cho ông C, ông K, bà D. Sự việc này được chính bà T, ông P và những người làm chứng ông Dương Quốc S, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Thanh B thừa nhận.

[2.2] Xét Giấy cam kết ngày 03/02/2015 (BL 80) có nội dung: *"....Tháng 09/2014 tôi có bán cho anh Nguyễn Thái C 2.600m^2. Phần đất còn lại tôi đã mở 1 con đường chiều rộng 6m, chiều dài 200m. Tôi có viết giấy tay cho anh C là sau khi thỏa thuận mua bán tôi sẽ cho anh C đi trên con đường 06m mà tôi đã mở. Trước khi bán tôi đã thống nhất là chỉ bán phần đất còn phần đường 6m dài 200m tôi không bán, mà chỉ dùng đi chung đó là anh Nguyễn Thái C và vợ chồng anh Nguyễn Đông K. Vì điều kiện Luật đất đai sửa đổi chưa cho hiến đất để làm đường, chính vì vậy mà tôi chưa tách được phần đất để làm đường nói trên. Hiện nay phần đất dùng để làm đường đang nằm trong sổ đỏ mà tôi sắp bán cho anh Nguyễn Đông K. Sau khi bán cho vợ chồng anh Nguyễn Đông K tôi sẽ giao toàn bộ sổ đỏ trong đó có phần đất để làm đường đi: Chính vì vậy mà trước khi bán cho vợ chồng anh Kinh tôi đã làm bản cam kết này để anh C vợ chồng anh Kinh và tôi Nguyễn Thị Mỹ T ký cam kết với nhau: Nếu sau này ai có thay đổi ý kiến, chiếm đoạt con đường đi nói trên thì phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật..."*.

Mặc dù, chữ ký trên chữ Nguyễn Thị Mỹ T không phải là chữ ký của bà T (BL số 80), theo Kết luận giám định số 71/C09B ngày 25/12/2020 của Phân viện KHHS tại Tp. Hồ Chí Minh – Viện khoa học hình sự kết luận chữ ký mang tên

Nguyễn Thị Mỹ T trong giấy cam kết là của Ông Lê Tiến P là chồng của bà T, nhưng bà T thừa nhận chính bản thân bà là người tự tay soạn thảo nội dung của giấy cam kết nêu trên (BL 102, 107) *"...2. Ngày 03/02/2015, tôi không có mặt tại Phước L. Tờ giấy viết cam kết ngày 03/02/2015 là do tôi đánh máy ở tại Quảng Trị và gửi kèm với giấy chứng nhận QSD đất cho vợ chồng anh B, và nói với anh B nếu anh Thái C và vợ chồng anh K, chị D thống nhất với nhau con đường rộng 6m dài 200m là anh C và vợ chồng anh K, chị D đi chung thì tôi mới nhất trí bán..."*. Như vậy, mặc dù chữ ký trong giấy cam kết này không phải của bà T mà là chữ ký của ông P nhưng nội dung của bản cam kết là do bà T tự tay soạn thảo nên đây là ý chí hoàn toàn tự nguyện của bà T. Bên cạnh đó, ông K, ông C và ông B thừa nhận có ký tên. Vì vậy, đây là sự thỏa thuận có thật giữa bà T, ông C, ông K nên cần được xem xét chấp nhận nội dung của giấy cam kết này. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *"Giấy cam kết đứng tên bà Nguyễn Thị Mỹ T nhưng chữ ký lại không phải của bà T mà là của ông Lê Tiến P (chồng bà T), trong khi GCNQSDĐ đứng tên bà Nguyễn Thị Mỹ T. Nội dung cam kết thể hiện QSDĐ, nhưng tại thời điểm ngày 03/02/2015 bà T, ông P không còn QSDĐ này nữa vì đất đã chuyển nhượng xong vào ngày 30/01/2015, nên ý kiến của bà T, ông P không có cơ sở pháp lý; ông K, bà D nhận chuyển nhượng hợp pháp từ ông P, bà T, được cấp GCNQSDĐ nên có các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các Điều 166, 179 của Luật đất đai 2013. Giấy cam kết này được lập ngày 03/02/2015. Tuy nhiên, tại Hợp đồng uỷ quyền công chứng ngày 27/01/2015, 30/01/2015, ông Lê Tiến P, bà Nguyễn Thị Mỹ T đã uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị H được quyền chuyển nhượng đất thuộc thửa đất số 86 tờ bản đồ số 21, diện tích 3706.7m^2 và bà H đã thực hiện xong công việc uỷ quyền là thay ông P, bà T quyết định ký chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên vào ngày 30/01/2015. Như vậy, bà H đã thay bà T, ông P định đoạt khu đất trước ngày 03/02/2015 nên bà T, ông P không còn quyền hạn gì đối với khu đất theo quy định tại điều 5 Luật công chứng..."* là không phù hợp.

[2.3] Đối với Giấy cam kết đề ngày 03/02/2015 (BL81) có nội dung: *"...Tôi tên: Nguyễn Đông K. Và bà Dương Thị Ngọc D. Có mua một phần đất còn lại của tờ bản đồ số 21 thửa 86. Con đường đi rộng 6m, dài 200m. Nay tôi làm đơn này cam kết với anh Nguyễn Thái C là số đất rộng 6m, dài 200m của thửa đất trên thuộc quyền sử dụng chung của tôi là Nguyễn Đông K và anh Nguyễn Thái C. Nếu sau này ai làm sai giấy cam kết này thì người đó phải chịu hoàn toàn trách nhiệm với pháp luật. Trên phần đất này không được mua bán. Nếu có mua bán thì phải có sự thỏa thuận của hai bên"*. Ông K, ông C, ông B thừa nhận có ký tên, ông Dương Quốc S thừa nhận có ký tên vào mục "Đại diện chính quyền địa phương" với tư cách là Trưởng ấp tại thời điểm đó thể hiện tại lời khai của ông S (BL số 66) và Biên bản làm việc ngày 25/11/2021 của TAND tỉnh Bình Phước.

Bà D cho rằng việc ông C và ông K chồng bà ký giấy cam kết bà không tham gia, không rõ là ký cam kết gì. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/01/2021 (BL số 68), người làm chứng là bà Nguyễn Thị H trình bày *"...đến nhà ông K không gặp ông K ở nhà mà chỉ có bà D và con của bà D ở nhà (không rõ họ tên), con bà D dựa trên nội dung giấy cam kết của bà T gửi vào, soạn thêm 01 giấy cam kết đứng tên Nguyễn Đông K và Dương Thị Ngọc Dung cam kết với ông Nguyễn Thái C. Ông C và bà D đọc qua nội dung, ông C ký vào 02 giấy cam kết, bà D không ký. Sau đó, ông C bà H cùng ra khỏi nhà ông K, bà H đi công*

việc, ông C đem 02 giấy cam kết lên quán cà phê Vỹ Dạ gặp ông K để ông K ký vào...".

Như vậy, đối với giấy cam kết này bà D hoàn toàn biết rõ nội dung, nhưng bà D trình bày không biết gì là không đúng sự thật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *"việc ký cam kết có nội dung định đoạt tài sản chung hoặc hạn chế quyền con người sử dụng đất của ông K không được sự đồng ý của bà D, nếu làm tại nhà bà D là bà D phải cùng ký với ông K nên vi phạm quyền định đoạt tài sản chung của vợ chồng theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013 và Điều 219 BLDS 2005, Điều 28 Luật hôn nhân gia đình và không tuân thủ theo quy định của pháp luật về đăng ký"* là không phù hợp.

Mặt khác, xét về thời gian viết giấy cam kết thì Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng bà T và bà H thừa nhận giấy cam kết do bà T làm ở quê (tỉnh Quảng Trị) và gửi vào cho bà H qua đường bưu điện không có ghi ngày tháng mà chỉ ghi năm 2015, khi làm giấy thì bà T là người ký, chữ ký trước ngoài quê và bà H thừa nhận không nhớ ai là người ghi *"ngày 3 tháng 2"* trong giấy cam kết, nhưng bà T có gọi điện thoại cho bà H yêu cầu bà H đưa cho ông C, ông K ký vào giấy. Bà H còn khai: *"...Năm 2015 bà T, ông P ở ngoài quê Quảng Trị muốn bán đất, bà H biết người mua nên đã đứng ra liên hệ, ông P, bà T đã uỷ quyền cho bà H bán đất, bà H đứng ra nhận tiền đặt cọc, sau đó bà T gửi văn bản uỷ quyền qua đường bưu điện cho bà H, bà H có giấy uỷ quyền nên đã đứng ra ký hợp đồng CNQSDĐ, tiền chuyển nhượng thì bà H không giao dịch cũng như việc mua bán đất cũng không tiến hành đo đạc..."* và *"...Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà D lúc đó có 6m chừa ra làm đường đi chung giữa gia đình ông K, bà D và ông C... Tuy nhiên, khi làm thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng do tôi cứ nghĩ đã có giấy cam kết giữa các bên và do nhận thức cũng như hiểu biết của tôi về quy định pháp luật về đất đai hạn chế cũng như trong giấy uỷ quyền cho tôi bán đất, bà T không nói rõ cho tôi biết là phải cắt 6m đó ra làm lối đi chung, nên tôi không cắt 6m đó ra..."*. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bản cam kết bà T viết sau khi công chứng Hợp đồng CNQSD đất là thiếu căn cứ.

[2.4] Về thực trạng sử dụng con đường: Con đường được các bên xác định do ông P, bà T mở từ trước khi chuyển nhượng đất cho ông C, ông K và bà D. Mục đích ông P, bà T mở con đường là để phân lô bán nền đối với phần đất nằm sâu phía trong *(ông S trình bày tại Biên bản làm việc ngày 25/11/2021 của TAND tỉnh Bình Phước)*. Ông C sử dụng phần đất này làm lối đi chung có sẵn nhằm mục đích cho công nhân của ông đi vào nhà trọ phía sau xưởng điều của mình và cho xe tải vận chuyển củi vào xưởng phục vụ cho công việc sản xuất của xưởng từ sau khi mua đất của ông P bà T khoảng từ năm 2014-2015. Nội dung này được các đương sự thừa nhận và có những người dân địa phương (bà H, ông B, ông S). Như vậy, trên thực tế ông P, bà T và ông C cùng sử dụng phần đất này để làm đường đi từ trước khi ông P, bà T bán cho ông K, bà D và chỉ khi ông K, bà D xây hàng rào, lắp cổng sắt đóng cửa con đường thì công nhân của xưởng ông C không có đường đi và ông C cũng không thể tiếp tục vận chuyển củi, vỏ điều bằng con đường này nữa. Trong khi đó, tại thời điểm ông K, bà D xây cổng không cho ông C sử dụng thì ngoài con đường này, không còn con đường nào khác để đi vào dãy nhà trọ của công nhân nên buộc ông C phải phá bỏ dãy nhà trọ phía sau để xây nhà trọ ở chỗ khác. Qua tài liệu chứng cứ và lời khai đủ cơ sở khẳng định con đường có từ trước khi ông P bà T chuyển nhượng đất cho ông C, chuyển nhượng đất cho ông K bà D.

Nên trong giấy cam kết ghi con đường 200m là có cơ sở, phù hợp với kết quả đo đạc ngày 20/11/2019. Giấy cam kết bà T lập ở quê gửi vào không đề ngày chỉ ghi năm 2015 (BL 10) cùng thời điểm với giấy ủy quyền ngày 27/01/2015 cho thấy thời điểm lập giấy trước lúc bà H chuyển nhượng đất cho ông K bà D. Giấy cam kết bà H khai do bà D lập ghi ngày 03/2/2015 (BL 09) có ông C, ông K, ông S và ông B ký càng thể hiện rõ ý chí của các bên tôn trọng theo cam kết bà T lập trước đó (vì cùng nội dung cam kết), tôn trọng sự thỏa thuận trước lúc nhận chuyển nhượng như lời bà H khai tôi đã nói phần đất 6 x 200m là phần đường đi nhưng ông K bà D không nói gì, chỉ im lặng và đồng ý mua.

Như vậy, việc ông K, bà D tự ý xây dựng tường rào và cổng sắt không cho ông C sử dụng phần đất của con đường này là vi phạm cam kết ngày 03/02/2015 giữa các bên đương sự.

[2.5] Về giá đất thực tế:

Tại đơn trình bày ý kiến được UBND Phường 5, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị xác nhận thì ông P, bà T thừa nhận giá tiền chuyển nhượng cho ông K, bà D phần diện tích đất sau khi đã trừ ra phần diện tích đất của con đường ngang 6m dài 200m là 600.000.000đồng (sáu trăm triệu đồng) nhưng trừ cho bên mua 5.000.000đồng (năm triệu đồng) tiền làm sổ sách nên còn lại 595.000.000 đồng (năm trăm chín mươi lăm triệu đồng), ông P, bà T trình bày nếu như không trừ phần diện tích của con đường ra thì sẽ không bao giờ bán với giá tiền đó.

Lời trình bày này của ông P, bà T phù hợp với giá đất mà đại diện UBND phường L, thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước xác nhận tại Biên bản xác minh ngày 25/11/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Như vậy, Hội đồng xét xử xác định việc ông P, bà T trình bày thừa nhận để lại phần diện tích đất ngang 6m, dài 200m để làm lối đi chung là có cơ sở.

Do đó, xét thấy cần công nhận giấy cam kết ngày 3/2/2015 (BL80) giữa ông P, bà T với ông K, bà D và ông C có người chứng kiến là ông B và giấy cam kết ngày 3/2/2015 (BL81) giữa ông K, ông C có người làm chứng ông B và xác nhận của trưởng ấp ông Dương Quốc S về việc các bên thỏa thuận phần diện tích đất ngang 6m dài 200m đang tranh chấp là lối đi chung.

Bên cạnh đó, ngày 29/12/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước L có ý kiến tại Công văn số 269/CV-CNVPĐK *"...3. Nếu các bên đương sự thỏa thuận và được Tòa án nhân dân tỉnh công nhận phần diện tích đất đang tranh chấp 1.200m^2 (6x200) làm lối đi chung giữa các bên thì phần diện tích đất nêu trên đủ điều kiện để làm thủ tục xác lập về lối đi chung, Văn phòng đăng ký đất đai có là đơn vị có thẩm quyền kiểm tra, cập nhật vào hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai và thể hiện trên Giấy chứng nhận nếu có yêu cầu..."*.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cũng có ý kiến tại Công văn số 147/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 21/01/2022 *"...4. Đối với việc tách thửa phần diện tích đất đang tranh chấp 1.200m^2 (6x200) để làm lối đi chung giữa các bên thì theo quy định của Luật đất đai năm 2013 và các quy định hiện hành. Việc tách thửa thực hiện theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về việc Quy định hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước..."*.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm đối với nội dung này là có cơ sở.

[2.6] Xét Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/2021 đối với yêu cầu rút yêu cầu phản tố của bị đơn bà Dương Thị Ngọc D và ông Nguyễn Đông K:

Trong quá trình xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D có đơn phản tố đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thái C vì ông C không có quyền lợi gì đối với diện tích đất mà bà D, ông K đang sử dụng hợp pháp; công nhận diện tích đất khoảng 1.200m^2 (theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 1.295,1m^2) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khu phố 2, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là của ông K, bà D. Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút yêu cầu phản tố, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc bị đơn ông K, bà D và người đại diện theo ủy quyền rút yêu cầu phản tố tại phiên tòa là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Vì vậy, căn cứ theo Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án phải đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn và tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố (đối với phần yêu cầu còn lại) không đúng theo quy định. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát, sửa bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[3] Đối với tài sản trên đất là cánh cổng sắt (di chuyển kéo được) ngang 6m, hàng rào xây bằng tường gạch do ông K, bà D xây dựng năm 2015 nên cần yêu cầu ông K, bà D có trách nhiệm tháo dỡ, di dời trả lại hiện trạng đất ban đầu để làm lối đi chung giữa các bên đương sự.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C, chấp nhận việc đại diện Viện kiểm sát thay đổi Quyết định kháng nghị phúc thẩm, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 của TAND thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C, đình chỉ giải quyết toàn bộ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng sơ thẩm:

- Về chi phí giám định: Bị đơn ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D đã đóng tạm ứng chi phí giám định chữ ký là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí giám định chữ ký là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng). Bị đơn ông K, bà D đã nộp đủ.

- *Về chi phí đo đạc*: Nguyên đơn ông Nguyễn Thái C đóng chi phí đo đạc là 2.009.558 đồng (Hai triệu không trăm lẻ chín nghìn năm trăm năm mươi tám đồng) theo Hóa đơn số 0026261 ngày 16/12/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên cần buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc là 2.009.558 *(Hai triệu không trăm lẻ chín nghìn năm trăm năm mươi tám đồng)*. Bị đơn ông K bà D có trách nhiệm trả lại cho ông C số tiền này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C được chấp nhận nên ông C không phải chịu. Bị đơn ông Nguyễn Đông K bà Dương Thị Ngọc D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

[7] Về chi phí tố tụng phúc thẩm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí xác minh tại cấp phúc thẩm nguyên đơn tự nguyện nộp, không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C được chấp nhận nên ông C không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/2021 đối với yêu cầu rút yêu cầu phản tố của bị đơn bà Dương Thị Ngọc D và ông Nguyễn Đông K;

Chấp nhận việc thay đổi Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 08/QĐKNPT-VKS-DS ngày 03/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước từ nội dung hủy bản án sang sửa bản án sơ thẩm;

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng Khoản 9 Điều 26, điểm 1 Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Khoản 1 Điều 227, Khoản 1 Điều 228, Khoản 2 Điều 244, Điều 271 và Khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 49, 50, 52, 123 Luật đất đai 2003;

Áp dụng các Điều 95, 171 của Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014;

Áp dụng Công văn số 1204/TCQLĐĐ ngày 05/6/2020;

Áp dụng Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước;

Áp dụng Điểm đ Khoản 1 Điều 12 và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thái C:

Công nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1.295,1m^2 trong tổng diện tích đất 3.706,7m^2 thuộc thửa đất (86 cũ) nay là thửa đất số 427, tờ bản đồ số 21 (phần đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 266732, số vào sổ cấp GCN H-03263/CN do Ủy ban nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước cấp ngày 10/3/2015 cho ông Nguyễn Đông K bà Dương Thị Ngọc D) tọa lạc tại khu phố 2, phường L, thị xã P là lối đi chung (*về vị trí, tứ cận, hình thể, chiều dài các cạnh của lối đi được thể hiện tại sơ đồ đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 20/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký biến động đất và điều chỉnh cho phù hợp với diện tích đất thực tế mà ông K bà D sử dụng thực tế sau khi trừ diện tích đất làm lối đi chung và điều chỉnh trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện đất tiếp giáp lối đi chung.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đông K bà Dương Thị Ngọc D có trách nhiệm tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất là cánh cổng sắt (di chuyển kéo được) ngang 6m, hàng rào xây bằng tường gạch do ông K bà D xây dựng năm 2015.

2. Đình chỉ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Đông K bà Dương Thị Ngọc D về việc công nhận diện tích đất 1.295,1m^2 mà ông C tranh chấp là diện tích đất của bà Dương Thị Ngọc D ông Nguyễn Đông K và đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn không có quyền khởi kiện.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Thái C không phải chịu, Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Nguyễn Thái C số tiền tạm ứng án phí 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)* đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000648 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước.

- Ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D phải chịu số tiền án phí dân sự là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã đóng là 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006551 ngày 30/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước. Ông K bà D đã nộp đủ.

4. Về chi phí xác minh thẩm định tài sản sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Đông K bà Dương Thị Ngọc D phải chịu chi phí đo đạc là 2.009.558 đồng (Hai triệu không trăm lẻ chín nghìn năm trăm năm mươi tám đồng) và *chi phí giám định chữ ký là 10.000.000 (Mười triệu đồng), ông K bà D đã đóng*.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thái C không phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*, hoàn trả lại cho ông C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu số 0007228, ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Phước L, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7 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 Phước;
- TAND thị xã Phước L;
- CCTHADS thị xã Phước L;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Nguyễn Văn Thư