

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 170/2024/DS-PT

Ngày 12 -9-2024

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 Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Quý Chi

Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05 và ngày 12/9/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 14/2024/TLPT-DS ngày 19 tháng 01 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất làm lối đi chung*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-PT ngày 24/3/2022 của tỉnh Bình Phước bị hủy Giám đốc thẩm theo Quyết định số 267/2023/DS-GĐT ngày 16/11/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 186/2024/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thái C, sinh năm 1978; địa chỉ: khu phố B, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1974

Địa chỉ: A hẻm P, thành Plei Ku, tỉnh Gia Lai

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

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

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

1. Bà Nguyễn Thị Mỹ T1, sinh năm 1976;

2. Ông Lê Tiến P, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: khu phố A, phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

3. Bà Trần Thị Ngọc T2, sinh năm 1985; địa chỉ: khu phố B, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước;

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 B;

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

Vụ án được xét xử phúc thẩm do Bản án phúc thẩm số 15/2022/DS-PT ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước bị Quyết định Giám đốc thẩm số 267/2023/DS-GĐT ngày 16/11/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H hủy để xét xử phúc thẩm lại.

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 2.610,3m² thuộc thửa đất số 417, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước từ bà Nguyễn Thị Mỹ T1. 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 B cấp cho ông Nguyễn Thái C ngày 20/01/2016.

Khi nhận chuyển nhượng, giữa bà T1 và ông C có sự thỏa thuận là bà T1 sẽ chừa ra diện tích đất khoảng 1.200m² (ngang 06m x dài 200m) thuộc thửa đất 86, tờ bản đồ 21 của gia đình bà T1 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 M, 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 T1. Khi nhận chuyển nhượng bà T1 đã thông báo cho cả ông C và ông K, bà D là bà T1 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 T1, ông Nguyễn Thái C, ông Nguyễn Đông K và ông Nguyễn Thanh B cùng lập.

Theo nội dung các bên cam kết, bà T1 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 T1 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 1.200m² (ngang 06m x dài 200m) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khu phố B, 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 M, 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 T xác nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là: Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng diện tích đất khoảng 1.200m² (theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 1.295,1m²) thuộc thửa số 86, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước là lối đi chung của ông C và gia đình ông K, bà 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 C.

Bị đơn ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D trình bày:

Vào khoảng tháng 02/2015 ông K, bà D có mua toàn bộ diện tích đất 3.706,7m² thuộc thửa đất số (86 cũ) nay là thửa đất số 427, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước của bà Nguyễn Thị Mỹ T1 và sử dụng từ đó đến nay. Ông 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 T1. 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 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 K, bà D có đơn phản tố đề nghị Tòa án: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông 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 1.200m² (theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 1.295.1 m²) thuộc thửa số 86, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khu phố B, 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 T2 trình bày:

Bà T2 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông C, đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tiến P và bà Nguyễn Thị Mỹ T1 thống nhất trình bày:

Ông P, bà T1 có bán phần diện tích đất 3.706,7m² cho ông K, bà D. Ông P, bà T1 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 T1 không có ở P, bà T1 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 T1 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 T1, phần đất làm đường rộng 06m, dài 200m thuộc quyền sử dụng đất của 04 người: Ông C, ông K, bà D và bà T1; phần đất này bà T1 ông P không bán mà chỉ để ông C và ông K đi chung; thời điểm đó bà T1 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 1.295,1m² (có tứ cận và các cạnh như sơ đồ bản vẽ ngày 20/11/2019 thể hiện) nằm trong diện tích đất 3.706,7m² đất thuộc thửa đất 427, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã P là lối đi chung của ông Nguyễn Thái C và gia đình bà Nguyễn Thị Ngọc D1, 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 1295,1m² 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 P, chuyển hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2022/DS-PT ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, tuyên xử:

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.

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 1.295,1m² trong tổng diện tích đất 3.706,7m² 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 B, 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 P, 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 1.295,1m² 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.

Ngày 09/3/2023, bị đơn có Đơn khiếu nại theo thủ tục Giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Ngày 29/6/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố H ban hành Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm số 50/QĐKNGĐT-VKS-DS, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H hủy Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 16/11/2023, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H ban hành Quyết định Giám đốc thẩm số 267/2023/DS-GĐT, tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố H; hủy bản

án dân sự phúc thẩm số 15/2022/DS-PT ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Thái C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn ông Nguyễn Đông K, bà Dương Thị Ngọc D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm. Các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của BLTTDS chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa 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 theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 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.

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, HĐXX thấy rằng:

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 3.706,7m² của ông Lê Tiến P và bà Nguyễn Thị Mỹ T1.

Vào năm 2014, ông Nguyễn Thái C có nhận chuyển nhượng diện tích đất 2.610,3m² thuộc thửa đất số 417, tờ bản đồ 21, tọa lạc tại khu phố B, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước từ bà Nguyễn Thị Mỹ T1. 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 B cấp ngày 20/01/2016. Khi nhận chuyển nhượng, giữa bà T1 và ông C có sự thỏa thuận là bà T1 sẽ chừa ra

diện tích đất khoảng 1.200m² (ngang 06m x dài 200m) thuộc thửa đất 86, tờ bản đồ 21 của gia đình bà T1 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 T1 bán phần đất còn lại này cho vợ chồng ông K, bà D. Ông P, bà T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H1 lập hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích đất nêu trên. Trước khi bà H1 và ông K, bà D lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P, bà T1 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 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 T1, 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 T1, ông P và những người làm chứng ông Dương Quốc S, bà Nguyễn Thị H1, ông Nguyễn Thanh B thừa nhận.

Giấy cam kết ngày 03/02/2015 (BL 80) có nội dung: “....*Tháng 09/2014 tôi có bán cho anh Nguyễn Thái C 2.600m². 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 K tôi đã làm bản cam kết này để anh C vợ chồng anh K và tôi Nguyễn Thị Mỹ T1 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 T1 không phải là chữ ký của bà T1 (BL số 80), theo Kết luận giám định số 71/C09B ngày 25/12/2020 của Phân viện KHHS tại Tp . – V kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thị Mỹ T1 trong giấy cam kết là của ông Lê Tiến P là chồng của bà T1, nhưng bà T1 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 P. 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 T1 mà là chữ ký của ông P nhưng nội dung của bản cam kết là do bà T1 tự tay soạn thảo nên đây là ý chí hoàn toàn tự nguyện của bà T1. 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 T1, ông C, ông K nên cần được xem xét chấp nhận nội dung của giấy cam kết này.

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 H1 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 T1 gửi vào, soạn thêm 01 giấy cam kết đứng tên Nguyễn Đông K và Dương Thị Ngọc D 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 H1 cùng ra khỏi nhà ông K, bà H1 đi công việc, ông C đem 02 giấy cam kết lên quán C1 gặp ông K để ông K ký vào...”. Như vậy, bà D hoàn toàn biết rõ nội dung giấy cam kết này, nhưng bà D trình bày không biết gì là không phù hợp.

Mặt khác, xét về thời gian viết giấy cam kết thì Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng bà T1 và bà H1 thừa nhận giấy cam kết do bà T1 làm ở quê (tỉnh Quảng Trị) và gửi vào cho bà H1 qua đường bưu điện không có ghi ngày tháng mà chỉ ghi năm 2015, khi làm giấy thì bà T1 là người ký, chữ ký trước ngoài quê và bà H1 thừa nhận không nhớ ai là người ghi “ngày 3 tháng 2” trong giấy cam kết, nhưng bà T1 có gọi điện thoại cho bà H1 yêu cầu bà H1 đưa cho ông C, ông K ký vào giấy. Bà H1 còn khai: “...Năm 2015 bà T1, ông P ở ngoài quê Quảng Trị muốn bán đất, bà H1 biết người mua nên đã đứng ra liên hệ, ông P, bà T1 đã uỷ quyền cho bà H1 bán đất, bà H1 đứng ra nhận tiền đặt cọc, sau đó bà T1 gửi văn bản uỷ quyền qua đường bưu điện cho bà H1, bà H1 có giấy uỷ quyền nên đã đứng ra ký hợp đồng CNQSDĐ, tiền chuyển nhượng thì bà H1 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 T1 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 T1 viết sau khi công chứng Hợp đồng CNQSD đất là thiếu căn cứ.

Về thực trạng sử dụng con đường: Con đường được các bên xác định do ông P, bà T1 mở từ trước khi chuyển nhượng đất cho ông C, ông K và bà D. Mục đích ông P, bà T1 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 T1 khoảng từ năm 2014-2015. Nội dung này được các đương sự thừa nhận và có những người dân địa phương (bà H1, ông B, ông S). Như vậy, trên thực tế ông P, bà T1 và ông C cùng sử dụng phần đất này để làm đường đi từ trước khi ông P, bà T1 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, vò 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 T1 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 T1 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 H1 chuyển nhượng đất cho ông K bà D. Giấy cam kết bà H1 khai do bà D lập ghi ngày 03/2/2015 (BL 09) có ông C, ông K, ông S và ông B ký cùng thể hiện rõ ý chí của các bên tôn trọng theo cam kết bà T1 lập trước đó (vì cùng nội dung cam kết), tôn trọng sự thỏa thuận trước lúc nhận chuyển nhượng như lời bà H1 khai bà H1 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.

Về giá đất thực tế: Tại đơn trình bày ý kiến được U, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị xác nhận thì ông P, bà T1 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 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tiền làm sổ sách nên còn lại 595.000.000 đồng (năm trăm chín mươi lăm triệu đồng), ông P, bà T1 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 T1 phù hợp với giá đất mà đại diện UBND phường L, thị xã P, 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 T1 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 T1 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 P có ý kiến tại Công văn số 269/CV-CNVĐĐK “...3. Nếu các bên đương sự thỏa thuận và được Tòa án nhân dân tỉnh công nhận phần diện tích đất đang tranh chấp 1.200m² (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 Đ 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 B 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 1.200m² (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 B 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 của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã P theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] 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 1.200m² (theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích là 1.295,1m²) thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại khu phố B, 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.

[4] 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.

Sau khi xét xử phúc thẩm lần 1 Bản án bị Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao kháng nghị và Giám đốc thẩm theo Quyết định số 267/2023/DS-GĐT ngày 16/11/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2022/DS-PT ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước để xét xử lại phúc thẩm. Sau khi nhận hồ sơ Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã căn cứ vào nội dung của án giám đốc thẩm chỉ ra những sai sót và Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ lại ngày 22/4/2024, đối với phần đất tranh chấp và xem xét thì xét thấy phần đất đang tranh chấp phía tiếp giáp với con đường là lối đi vào lò hơi của xưởng ông C. Nếu không có đường vào chỗ ông C sẽ không đi vào để sản xuất được. Ngoài ra chúng tôi cũng không thấy có con đường nào vào nơi lò hơi của ông C.

Ngoài ra tại tờ khai của bà T1 và ông P (Trình bày ý kiến ngày 20/5/2024) khẳng định năm 2014 có sang nhượng cho ông C thửa đất có diện tích 2610,3m². Vợ chồng ông P, bà T1 có cam kết chừa con đường ngang 6m, dài 200m con đường giáp với phần đất ông C sang nhượng của bà T1 ông P để làm lối đi chung. Đến cuối tháng 01/2015 vợ chồng ông K bà D có đến xem đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 và đồng ý sang nhượng 2500m²/3706,7m²/ phần con đường 1200m². Trước khi sang nhượng vợ chồng ông K bà D có đi xem đất và chỉ ranh giới rõ ràng, bà T1 khẳng định phần đất sang nhượng chỉ có 2500m². Bà không có bán con đường tự mở có diện tích (6m x 200m) dành làm lối đi chung cho 2 hộ là ông C và bà D, ông K. Cho nên ngày 03/2/2015 giữa các bên có lập văn bản cam kết giữa ông C và ông K và bà T1, khẳng định vợ chồng ông K bà D chỉ nhận sang nhượng diện tích là 2500m². Tại phiên tòa ông K cũng thừa nhận trong ngày 03/2/2015 ông có ký vào giấy cam kết trên. Về việc chừa con đường mà trước đây bà T1 đã chừa làm lối đi chung. Mặc dù trong bản cam kết này bà D không ký tên nhưng qua lời khai của bà H1 thì bà D hoàn toàn biết nội dung cam kết này. Do bản cam kết không vi phạm quy định quyền định đoạt tài sản chung vợ chồng. Ngoài ra bản cam kết không thuộc trường hợp phải công chứng, chứng thực.

Như vậy với các chứng cứ quan trọng này đã có cơ sở xác định ông K bà D đồng ý dành phần đất 6m x 200m làm lối đi chung cho hộ bà D và hộ ông C. Do đó cần sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông C là phù hợp với pháp luật. Do đó bà T1 ông P không có yêu cầu gì về phần đất trên, xác định mỗi

bên được quyền sử dụng một phần hai đất diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên ông C không có yêu cầu chia nên toà không xem xét.

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 P, 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.

[5] 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.

[6] 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 P, 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.

[7] 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.

[8] 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.

[9] 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 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 49, 50, 52, 123 Luật đất đai 2003; các Điều 95, 171 của Luật đất đai năm 2013; Điều 73 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/4/2014; Công văn số 1204/TCQLĐĐ ngày 05/6/2020; Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh B; 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 1.295,1m² trong tổng diện tích đất 3.706,7m² 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 B, phường L, thị xã P là lối đi chung của hộ ông C và hộ ông K, bà D (về vị trí, tư cận, hình thể, chiều dài các cạnh của lối đi được thể hiện tại sơ đồ đo đạc chính lý thửa đất bản đồ địa chính ngày 20/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P, 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 1.295,1m² 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 P, 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 P, 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 P, 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 P, 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 P;
- CCTHADS thị xã P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Bùi Văn Bình