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

Bản án số: 411/2024/DS-PT
Ngày 14-8-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)

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 toà: Ông Nguyễn Thành Tr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Ông Bùi Ng2 Thạch

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Q Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Tr Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 149/2024/TLPT-DS ngày 03/5/2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 307/2024/QĐPT-DS ngày 12/7/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị Hoa S, sinh năm 1988; địa chỉ: ấp 1, xã TV, huyện BB, tỉnh Bình Dương; ủy quyền ông Nguyễn Thái T, sinh năm 1994; địa chỉ: số 69 Q lộ 13, khu phố Đồng Sổ, thị trấn LU, huyện BB, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 25/7/2024); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1959; địa chỉ: tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1987; địa chỉ: tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

4. Bà Nguyễn Thị Yến Nh, sinh năm 1990; địa chỉ: tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thành phố B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Kim Nh1, sinh năm 1971; vắng mặt.

6. Ông Hồ Văn Sưa, sinh năm 1971; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp Hòa Tây, xã BHB, huyện DH, tỉnh Long An; địa chỉ liên hệ: số 286/32, đường Lê Chí Dân, khu phố 2, tổ 9, phường HA, thành phố TD, tỉnh Bình Dương.

7. Ông Phan Thành Tr, sinh năm 1987; vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Ng2 Xuân M, sinh năm 1989; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số nhà 9/6, ấp Long Thành, xã LT, huyện CT, tỉnh Long An; địa chỉ liên hệ: số 311, ấp Bến Liễu, xã PA, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

9. Ông Hoàng Anh T1, sinh năm 1989; có mặt.

10. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1988; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: thôn Thái Phong, xã Xuân Hội, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ liên hệ: số 10/4, đường số 14, phường 11, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

11. Ông Trương Duy B1, sinh năm 1990; có mặt.

12. Bà Lê Thị Hoa Ph, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: thôn Bắc Hồng, xã NT, huyện BT, tỉnh Quảng Bình; địa chỉ liên hệ: tổ 2, khu phố Bình Chánh, phường KB, thành phố T.U, tỉnh Bình Dương; bà Ph ủy quyền cho ông Trương Duy B1 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 04/01/2023).

13. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1978; vắng mặt.

14. Bà Hồ Thị Diệu H3, sinh năm 1980; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 53/12, tổ 12, khu 2, phường TA, thành phố TD, tỉnh Bình Dương.

15. Ông Vũ Minh H4, sinh năm 1985; vắng mặt.

16. Bà Đinh Thị Hồng Ng2, sinh năm 1983; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số B294, khu phố 3, phường Đông Hưng Thuận, quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Anh T1 và ông Trương Duy B1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại Đơn khởi kiện ngày 03 tháng 08 năm 2022 của nguyên đơn bà Vũ Thị Hoa S; lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đậu Văn C trong quá trình tố tụng trình bày:** Trước đây các thửa đất số

1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302 là thuộc quyền sử dụng của bà Vũ Thị Hoa S, các thửa đi này không tiếp giáp đường Nhà nước quản lý. Do đó, vào ngày 05/12/2019 giữa bà S với bà Đ thỏa thuận lập 06 Văn bản thỏa thuận cùng ngày 05/12/2019 cho 06 thửa đất nêu trên, theo đó bà S trả cho bà Đ số tiền 240.000.000 đồng (mỗi thửa tương đương 40.000.000 đồng) để mua lối đi chung có diện tích ngang 04 m x dài hết đất tiếp giáp đường ĐX 609-033, thuộc thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05430 cấp cho bà Đ (như thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương), bà S đã giao đủ tiền cho bà Đ và bà Đ đã cho bà S sử dụng diện tích trên làm lối đi chung từ năm 2019. Sau đó bà S đã chuyển nhượng thửa đất số 1298 cho vợ chồng ông H2, bà Diệu; thửa số 1299 cho vợ chồng bà H1, ông T1; thửa số1300 cho vợ chồng bà M, ông Tr; thửa số 1301 cho vợ chồng ông H4, bà Ng2 (sau ông H4, bà Ng2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B1, bà Ph), thửa số 1302 cho Nguyễn Thị Minh Mẫn (sau bà Mẫn chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà Nh1, ông Sưa); thửa đất còn lại là thửa 1297 hiện bà S trực tiếp sử dụng.

Đối với thửa đất số 1302 thì văn bản thỏa thuận đầu tiên ký kết giữa bà Đ với bà S, sau bà S chuyển nhượng cho bà Mẫn, bà Mẫn chuyển nhượng lại cho bà Nh1, ông Sưa nên văn bản lập lại và do bà Mẫn, bà Đ ký kết với nhau.

Tại thời điểm chuyển nhượng, bà S giao cho mỗi người nhận chuyển nhượng 01 Văn bản thỏa thuận đề ngày 05/12/2019 tương ứng với từng thửa 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, nhằm mục đích cho những người nhận chuyển nhượng được quyền sử dụng diện tích trên làm lối đi chung, còn bà S lưu giữ lại Văn bản thỏa thuận liên quan đến thửa đất số 1297 của bà S. Tuy nhiên, đến đầu năm 2022, không biết lý do vì sao, bà Đ rào chắn lối đi trên không cho bà S sử dụng, bà S yêu cầu hòa giải cơ sở. Khi tiến hành hòa giải cơ sở, giữa bà Đ và bà S đã thỏa thuận chấm dứt 06 Văn bản thỏa thuận ngày 05/12/2019, đồng thời bà Đ đã hoàn trả lại cho bà S số tiền 240.000.000 đồng và không cho bà S sử dụng lối đi nêu trên. Do không có lối đi nào khác nên bà S khởi kiện bà Đ tại Tòa án nhân dân thị xã B.

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2022, bà S khởi kiện yêu cầu bà Võ Thị Đ mở lối đi qua bất động sản liền kề, thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05430 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Đ ngày 26/7/2016. Lối đi có chiều ngang 4m, dài khoảng 80m, tính từ đường ĐX609-033 nhựa cho tới hết thửa đất số 1297, tờ bản đồ số 22, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CS08218 của bà S. Tổng diện tích lối đi khoảng 323,96m^2.

Do sau khi khởi kiện, bà S mới biết chồng bà Đ là ông Nguyễn Ng2 Phi đã chết; diện tích lối đi đã được đo thực tế; tài sản gắn liền với lối đi tranh chấp

phát sinh thể hiện tại Biên bản thẩm định giá tài sản ngày 30/8/2023, nên tại Đơn khởi kiện sửa đổi bổ sung đề ngày 18/7/2023 và nay, bà S xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Buộc bà Võ Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Yến Nh, là những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Ng2 Phi, tháo dỡ 01 cửa sắt, mở lối đi cho bà S, lối đi có diện tích là 310,7 m^2 (thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương), trong đó có phần diện tích 286,9 m^2 có mục đích sử dụng là cây lâu năm, diện tích 23,8 m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, thuộc thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS05430 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Đ ngày 26/7/2016, lối đi tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bà S đồng ý trả lại trị giá diện tích như thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 158/2023/TDM-CT ngày 31/8/2023 của C1 ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính TD. Còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nếu có nguyện vọng mở lối đi như nguyên đơn thì đề nghị Tòa án buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bị đơn bà Đ phải chịu giá trị diện tích lối đi theo quy định của pháp luật.

Đối với kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá ngày 05/01/2023; Biên bản thẩm định giá ngày 30/8/2023; Chứng thư Thẩm định giá 158/2023/TDM-CT ngày 31/8/2023 của C1 ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính TD, bà S không có ý kiến gì.

*** Trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Võ Thị Đ trình bày:** Bà và ông Nguyễn Ng2 Phi (chết năm 2007) là vợ chồng. Bà Đ và ông Phi có 04 người con chung tên: Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Yến Nh, ngoài con chung trên, ông Phi không có con chung, con riêng, con nuôi nào khác; cha mẹ ruột của ông Phi cũng đã chết (bà không rõ năm sinh, năm chết), ông Phi không có cha, mẹ nuôi.

Quyền sử dụng đất diện tích 3345,5m^2, thuộc thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05430 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà ngày 26/7/2016, đất tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương, là tài sản chung của bà với ông Phi và hiện do bà đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Vào ngày 05/12/2019 giữa bà S với bà lập 06 Văn bản thỏa thuận cùng ngày 05/12/2019 cho 06 thửa đất 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302, theo đó bà S trả cho bà số tiền 240.000.000 đồng (mỗi thửa tương đương 40.000.000 đồng) để được sử dụng chung lối đi (lối đi này do gia đình tự chừa đất để làm lối đi ra đường Nhà nước quản lý) có diện tích ngang 04 m x dài hết đất tiếp giáp đường ĐX 609-

033, thuộc thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05430 cấp cho bà (như thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương), bà S đã giao đủ tiền cho bà và bà đã cho bà S sử dụng diện tích trên làm lối đi chung từ năm 2019. Tuy nhiên, trong quá trình sử dụng, ngoài bà S thì còn nhiều người cùng sử dụng lối đi bà mở mà không có sự đồng ý của bà, nên bà rào chắn lại không cho sử dụng. Khi tiến hành hòa giải cơ sở, giữa bà và bà S đã thỏa thuận chấm dứt 06 Văn bản thỏa thuận ngày 05/12/2019, đồng thời bà đã hoàn trả lại cho bà S số tiền 240.000.000 đồng và không cho bà S sử dụng lối đi nêu trên. Còn việc bà S thỏa thuận với những người bà S chuyển nhượng đất như thế nào, bà không biết, không liên quan.

Đối với thửa đất số 1302 thì văn bản thỏa thuận đầu tiên ký kết giữa bà với bà S, sau bà S chuyển nhượng cho bà Mẫn, bà Mẫn chuyển nhượng lại cho bà Nh1, ông Sưa nên văn bản lập lại và do bà Mẫn, bà ký kết với nhau.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà S, bà có ý kiến như sau: Bà đồng ý mở lối đi cho nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, lối đi có diện tích là 310,7m^2 (thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương), trong đó có phần diện tích 286,9m^2 có mục đích sử dụng là cây lâu năm, diện tích 23,8m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, thuộc một phần thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05430 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà ngày 26/7/2016, lối đi tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Đồng thời nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả trị giá diện tích lối đi và giá trị tài sản gắn liền với lối đi cho bà và các con của bà.

Đối với kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá ngày 05/01/2023; Biên bản thẩm định giá ngày 30/8/2023; Chứng thư Thẩm định giá 158/2023/TDM-CT ngày 31/8/2023 của C1 ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính TD, bà không có ý kiến gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Kim Nh1 trình bày:** Bà và ông Hồ Văn Sưa đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 113m^2, thuộc thửa 1302, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU825692, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09513, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà ngày 14/02/2020. Đất tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất: Nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Minh Mẫn vào năm 2019. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bà Mẫn có giao cho bà 01 Văn bản thỏa thuận đề ngày

05/12/2019 ký kết giữa bà Mẫn với bị đơn bà Võ Thị Đ, thể hiện nội dung bà Mẫn trả cho bà Đ số tiền 40.000.000 đồng để bà Đ đồng ý cho sử dụng diện tích ngang 04m, giáp đường ĐXT09-033 kéo dài đến hết thửa 1425 sử dụng làm lối đi chung. Sau này bà được biết việc thỏa thuận lối đi trên là giữa bà S với bà Đ, sau xảy ra tranh chấp về việc sử dụng lối đi chung nêu trên, bà Đ đã rào lối đi lại; do đó hiện nay thửa đất vợ chồng bà đang sử dụng không có bất cứ lối đi nào đi ra đường do Nhà nước quản lý.

Nay bà có nguyện vọng được sử dụng phần diện tích là 310,7m^2 làm lối đi chung và thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà S đối với bị đơn bà Võ Thị Đ, đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Võ Thị Đ, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Yến Nh tháo dỡ 01 cửa sắt, mở lối đi chung có diện tích là 310,7m^2 (thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương), trong đó có phần diện tích 286,9m^2 có mục đích sử dụng là cây lâu năm, diện tích 23,8m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, thuộc một phần thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS05430 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Đ ngày 26/7/2016, lối đi tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Bà đồng ý trả lại trị giá diện tích như thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 158/2023/TDM-CT ngày 31/8/2023 của C1 ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính TD.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Hoàng Anh T1 trình bày:** Ông và bà Nguyễn Thị H1 đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 117m^2, thuộc thửa 1299, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY540192, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS10600, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông ngày 23/11/2020. Đất tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất: Nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị Hoa S vào năm 2020. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bà S có giao cho ông 01 Văn bản thỏa thuận đề ngày 05/12/2019 ký kết giữa bà S với bị đơn bà Võ Thị Đ, thể hiện nội dung bà S trả cho bà Đ số tiền 40.000.000 đồng để bà Đ đồng ý cho sử dụng diện tích ngang 04m, giáp đường ĐXT09-033 kéo dài đến hết thửa 1425 sử dụng làm lối đi chung. Sau này ông được biết giữa bà S với bà Đ không thống nhất về việc sử dụng lối đi chung nêu trên, bà Đ đã rào lối đi lại; do đó hiện nay thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng không có bất cứ lối đi nào đi ra đường công cộng.

Nay ông có nguyện vọng được sử dụng phần diện tích là 310,7m^2 làm lối đi chung và cũng thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà S đối với bị đơn bà Võ Thị Đ, đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Võ Thị Đ, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Yến Nh tháo dỡ 01 cửa sắt, mở lối chung có diện tích là 310,7 m^2 (thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương), trong đó có phần diện tích 286,9 m^2

có mục đích sử dụng là cây lâu năm, diện tích 23,8 m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, thuộc một phần thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05430 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Đ ngày 26/7/2016, lối đi tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông đồng ý trả lại trị giá diện tích như thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 158/2023/TDM-CT ngày 31/8/2023 của C1 ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính TD.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phan Thành Tr trình bày:**

Ông và bà Nguyễn Ng2 Xuân M, sinh năm 1989; cùng địa chỉ với tôi đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 115 m^2, thuộc thửa 1300, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU940795, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS09589, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông ngày 28/02/2020. Nguồn gốc thửa đất: Nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị Hoa S vào năm 2019. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bà S có giao cho ông 01 Văn bản thỏa thuận đề ngày 05/12/2019 ký kết giữa bà S với bị đơn bà Võ Thị Đ, thể hiện nội dung bà S trả cho bà Đ số tiền 40.000.000 đồng để bà Đ đồng ý cho sử dụng diện tích ngang 04m, giáp đường ĐXT09-033 kéo dài đến hết thửa 1425 sử dụng làm lối đi chung. Sau này ông được biết giữa bà S với bà Đ không thống nhất về việc sử dụng lối đi chung nêu trên, bà Đ đã rào lối đi lại; do đó hiện nay thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng không có bất cứ lối đi nào đi ra đường công cộng. Nay ông có nguyện vọng được sử dụng phần diện tích là 310,7m^2 làm lối đi chung và cũng thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà S đối với bị đơn bà Võ Thị Đ, đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà Võ Thị Đ, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Yến Nh tháo dỡ 01 cửa sắt, mở lối chung có diện tích là 310,7m^2 (thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương), trong đó có phần diện tích 286,9m^2 có mục đích sử dụng là cây lâu năm, diện tích 23,8m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, thuộc một phần thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05430 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Đ ngày 26/7/2016, lối đi tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông đồng ý trả lại trị giá diện tích như thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 158/2023/TDM-CT ngày 31/8/2023 của C1 ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính TD.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H2 trình bày:**

Ông và bà Hồ Thị Diệu H3 đang quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất diện tích 123m^2, thuộc thửa 1298, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 701797, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS11293, do Sở Tài nguyên

và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông ngày 22/5/2021. Đất tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc thửa đất: Nhận chuyển nhượng từ bà Vũ Thị Hoa S vào năm 2021. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bà S có giao cho ông 01 Văn bản thỏa thuận đề ngày 05/12/2019 ký kết giữa bà S với bị đơn bà Võ Thị Đ, thể hiện nội dung bà S trả cho bà Đ số tiền 40.000.000 đồng để bà Đ đồng ý cho sử dụng diện tích ngang 04m, giáp đường ĐXT09-033 kéo dài đến hết thửa 1416 (đất của bà Đ) sử dụng làm lối đi chung. Sau này ông được biết giữa bà S với bà Đ không thống nhất về việc sử dụng lối đi chung nêu trên, bà Đ đã rào lối đi lại; do đó hiện nay thửa đất vợ chồng ông đang sử dụng không có bất cứ lối đi nào đi ra đường công cộng.

Nay ông có nguyện vọng được sử dụng phần diện tích là 310,7m^2 làm lối đi chung và cũng thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà S đối với bị đơn bà Võ Thị Đ về việc: Buộc bà Võ Thị Đ, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Yến Nh tháo dỡ 01 cửa sắt, mở lối đi chung có diện tích là 310,7m^2 (thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương), trong đó có phần diện tích 286,9m^2 có mục đích sử dụng là cây lâu năm, diện tích 23,8m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, thuộc một phần thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05430 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Đ ngày 26/7/2016, lối đi tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ông đồng ý trả lại trị giá diện tích như thể hiện tại Chứng thư thẩm định giá số 158/2023/TDM-CT ngày 31/8/2023 của C1 ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính TD.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hòa Ph (do ông Trương Duy B1 đại diện hợp pháp) trình bày:** Trước đây, bà Ph và ông B1 có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H4, bà Ng2 01 phần đất có diện tích 114m^2, thuộc thửa đất số 1301, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Ngày 12/6/2020 bà Ph được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 593582, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS09951. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng, ông H4 đã cung cấp cho bà Ph 01 "Văn bản thỏa thuận" về việc bà Võ Thị Đ và bà Vũ Thị Hoa S thỏa thuận với nội dung bà Vũ Thị Hoa S trả cho bà Võ Thị Đ số tiền 40.000.000 đồng để bà Đ đồng ý cho sử dụng phần đất có diện tích là ngang 04 (bốn) mét, giáp đường DX609-033 nhựa kéo dài đến hết thửa đất số 1425 làm lối đi chung. Thời gian gần đây, bà Ph được biết việc bà Đ rào lại lối đi, nguyên đơn gửi đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp tại Uỷ ban nhân dân xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương; sau khi giải quyết, hai bên không thống nhất được việc mở lối đi, bà Đ đã hoàn trả tiền lại cho bà S và rào chắn lại lối đi. Điều này làm cho gia đình bà Ph không có lối đi nào vào đất.

Nay bà Ph có nguyện vọng được sử dụng phần diện tích là 310,7m^2 làm lối đi chung và cũng thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà S đối với bị đơn bà Võ Thị Đ về việc: Buộc bà Võ Thị Đ, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Yến Nh tháo dỡ 01 cửa sắt, mở lối đi chung có diện tích là 310,7m^2 (thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương), trong đó có phần diện tích 286,9m^2 có mục đích sử dụng là cây lâu năm, diện tích 23,8m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, thuộc một phần thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS05430 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Đ ngày 26/7/2016, lối đi tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Về hoàn trả giá trị lối đi: Trường hợp Tòa án tuyên bố mở lối đi, đồng thời nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm thanh toán/bồi thường giá trị phần đất sử dụng làm lối đi chung cho bị đơn thì bà Ph đề nghị, Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán/bồi thường mà chủ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 1301 có trách nhiệm thanh toán/bồi thường cho bị đơn sau khi định giá phần đất dùng làm mở lối đi và phân định tỷ lệ thanh toán/bồi thường của nguyên đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan cho bị đơn.

Đối với kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá ngày 05/01/2023; Biên bản thẩm định giá ngày 30/8/2023; Chứng thư Thẩm định giá 158/2023/TDM-CT ngày 31/8/2023 của C1 ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính TD, bà Ph không có ý kiến gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Duy B1 trình bày:** Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà Ph. Ngày 07/9/2023, ông có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu: C1 nhận văn bản thỏa thuận về việc sử dụng lối đi chung ngày 05/12/2019 giữa nguyên đơn bà bà Vũ Thị Hoa S với bị đơn - bà Võ Thị Đ có hiệu lực; tuyên bố vô hiệu đối với văn bản thỏa thuận hủy bỏ văn bản thỏa thuận về việc sử dụng lối đi chung ngày 05/12/2019; trường hợp Tòa án tuyên bố mở lối đi, đồng thời nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm thanh toán/bồi thường giá trị phần đất sử dụng làm lối đi chung cho bị đơn thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán/bồi thường mà chủ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 1301 có trách nhiệm thanh toán/bồi thường cho bị đơn sau khi định giá phần đất dùng làm mở lối đi và phân định tỷ lệ thanh toán/bồi thường của nguyên đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan cho bị đơn.

Ngày 09/11/2023, ông có đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu độc lập, cụ thể: C1 nhận văn bản thỏa thuận về việc sử dụng lối đi chung ngày 05/12/2019 giữa

nguyên đơn bà bà Vũ Thị Hoa S với bị đơn - bà Võ Thị Đ có hiệu lực; tuyên bố vô hiệu đối với văn bản thỏa thuận hủy bỏ văn bản thỏa thuận về việc sử dụng lối đi chung ngày 05/12/2019; trường hợp Tòa án tuyên bố mở lối đi, đồng thời nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm thanh toán/bồi thường giá trị phần đất sử dụng làm lối đi chung cho bị đơn thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ thanh toán/bồi thường mà chủ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 1301 có trách nhiệm thanh toán/bồi thường cho bị đơn sau khi định giá phần đất dùng làm mở lối đi và phân định tỷ lệ thanh toán/bồi thường của nguyên đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan cho bị đơn.

Nay ông rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập, không yêu cầu Tòa án giải quyết và ông có nguyện vọng được sử dụng phần diện tích là 310,7m^2 làm lối đi chung và cũng thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà S đối với bị đơn bà Võ Thị Đ về việc: Buộc bà Võ Thị Đ, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn C1, bà Nguyễn Thị Yến Nh tháo dỡ 01 cửa sắt, mở lối đi chung có diện tích là 310,7m^2 (thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương), trong đó có phần diện tích 286,9m^2 có mục đích sử dụng là cây lâu năm, diện tích 23,8m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ, thuộc một phần thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS05430 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Đ ngày 26/7/2016, lối đi tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Về hoàn trả giá trị lối đi: Trường hợp Tòa án tuyên bố mở lối đi, đồng thời nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải có trách nhiệm thanh toán/bồi thường giá trị phần đất sử dụng làm lối đi chung cho bị đơn thì ông đề nghị, Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ thanh toán/bồi thường mà chủ sử dụng phần đất thuộc thửa đất số 1301 có trách nhiệm thanh toán/bồi thường cho bị đơn sau khi định giá phần đất dùng làm mở lối đi và phân định tỷ lệ thanh toán/bồi thường của nguyên đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan cho bị đơn.

Đối với kết quả đo đạc thể hiện tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 8-2023 ngày 16/01/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh Bình Dương; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá ngày 05/01/2023; Biên bản thẩm định giá ngày 30/8/2023; Chứng thư Thẩm định giá 158/2023/TDM-CT ngày 31/8/2023 của C1 ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính TD, ông không có ý kiến gì.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:** Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông Hoàng Anh T1.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ng2 Xuân M trình bày:** Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của ông Phan Thành Tr.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn Sưa trình bày:** Ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim Nh1.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Q, Nguyễn Văn C1, Nguyễn Văn C, Nguyễn Thị Yến Nh trình bày:** Ông bà thống nhất với lời trình bày của bà Võ Thị Đ.

*** Trong quá trình tố tụng, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Diệu H3; ông Vũ Minh H4, bà Đinh Thị Hồng Ng2, nhưng bà H3, ông H4, bà Ng2 không đến Tòa án làm việc giấy triệu tập của Tòa án nên Tòa án không thu thập được lời khai của bà H3, ông H4, bà Ng2.**

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Hoa S về việc "Tranh chấp quyền về lối đi qua" đối với bị đơn bà Võ Thị Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến Nh, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q.

1.1. Buộc bị đơn bà Võ Thị Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Yến Nh, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q có nghĩa vụ tháo dỡ 01 cửa sắt diện tích 10 m^2 và giao phần diện tích 310,7 m^2 (trong đó có phần diện tích 286,9 m^2 có mục đích sử dụng là cây lâu năm, diện tích 23,8 m^2 đất thuộc hành lang an toàn đường bộ), thuộc thửa đất số 1416, tờ bản đồ số 22, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS05430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Đ ngày 26/7/2016, đất tọa lạc tại tổ 14, ấp Phú Thứ, xã PA, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có tứ cận:

Đông giáp thửa 1416, dài 04 m (từ đỉnh thửa 11 đến số 12).

Tây giáp đường ĐX 609-033, dài 04 m (từ đỉnh thửa 1 đến số 16).

Nam thửa 1416, dài 49.37 m (từ đỉnh thửa 12 đến số 15) và giáp thửa 959, dài 31.75 m (từ đỉnh thửa 15 đến số 16).

Bắc giáp các thửa đất số 1785, 1302, 1301, 1300, 1299, 1298, 1297, dài 81,42 m (từ đỉnh thửa 1 đến số 11).

Để mở làm lối đi chung cho các thửa đất: Thửa số 1297, tờ bản đồ 22 hiện do bà Vũ Thị Hoa S quản lý, sử dụng; thửa số 1298, tờ bản đồ 22 hiện do vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, bà Hồ Thị Diệu H3 quản lý, sử dụng; thửa số 1299, tờ bản đồ 22 hiện do vợ chồng ông Hoàng Anh T1, bà Nguyễn Thị H1 quản lý, sử dụng; thửa số 1300, tờ bản đồ 22 hiện do vợ chồng ông Phan Thành Tr, Nguyễn Ng2 Xuân M quản lý, sử dụng; thửa số 1301, tờ bản đồ số 22 hiện do vợ chồng ông Trương Duy B1, bà Lê Thị Hoa Ph quản lý, sử dụng; thửa số 1302, tờ bản đồ số 22 hiện do vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Nh1, ông Hồ Văn

Sưa quản lý, sử dụng và thửa 1461, tờ bản đồ số 22 hiện do bà Võ Thị Đ, bà Nguyễn Thị Yến Nh, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q đang quản lý, sử dụng.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.2. Nguyên đơn bà Vũ Thị Hoa S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Nguyễn Văn H2, bà Hồ Thị Diệu H3, ông Hoàng Anh T1, bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Thành Tr, bà Nguyễn Ng2 Xuân M, ông Trương Duy B1, bà Lê Thị Hoa Ph, bà Nguyễn Thị Kim Nh1, ông Hồ Văn Sưa có nghĩa vụ thanh toán cho bà Võ Thị Đ, bà Nguyễn Thị Yến Nh, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q số tiền là: 985.958.600 đồng (chín trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm năm mươi tám nghìn, sáu trăm) đồng, trong đó:

- Bà Vũ Thị Hoa S thanh toán số tiền 164.326.433 (một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, bốn trăm ba mươi ba) đồng.

- Ông Nguyễn Văn H2 và bà Hồ Thị Diệu H3 thanh toán số tiền 164.326.433 (một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, bốn trăm ba mươi ba) đồng.

- Ông Hoàng Anh T1 và bà Nguyễn Thị H1 thanh toán số tiền 164.326.433 (một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, bốn trăm ba mươi ba) đồng.

- Ông Phan Thành Tr và Nguyễn Ng2 Xuân M thanh toán số tiền 164.326.433 (một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, bốn trăm ba mươi ba) đồng.

- Ông Trương Duy B1 và bà Lê Thị Hoa Ph thanh toán số tiền 164.326.433 (một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, bốn trăm ba mươi ba) đồng.

- Bà Nguyễn Thị Kim Nh1 và ông Hồ Văn Sưa thanh toán số tiền 164.326.433 (một trăm sáu mươi bốn triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, bốn trăm ba mươi ba) đồng.

1.3. Kể từ khi Bản có có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu 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.

1.4. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD483681, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS05430 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Võ Thị Đ ngày 26/7/2016 để điều chỉnh theo quyết định của Bản án đối với phần đất mở lối đi chung.

1.5. Bà Vũ Thị Hoa S; vợ chồng ông Nguyễn Văn H2, bà Hồ Thị Diệu H3; vợ chồng ông Hoàng Anh T1, bà Nguyễn Thị H1; vợ chồng ông Phan Thành Tr, Nguyễn Ng2 Xuân M; vợ chồng ông Trương Duy B1, bà Lê Thị Hoa Ph; vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Nh1, ông Hồ Văn Sưa có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CO436899, số vào sổ CS08218, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Vũ Thị Hoa S ngày 21/8/2018; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DB701797, số vào sổ CS11293, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn H2 ngày 22/5/2021; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CY540192, số vào sổ CS10600, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Hoàng Anh T1 ngày 23/11/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU940795, số vào sổ CS09589, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phan Thành Tr ngày 28/02/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CV593582, số vào sổ CS09951, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị Hoa Ph ngày 12/6/2020; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CU825692, số vào sổ CS09513, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị Kim Nh1 ngày 14/02/2020, theo quyết định của Bản án đối với phần tiếp giáp lối đi chung.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Duy B1 đối với nguyên đơn bà Vũ Thị Hoa S, bị đơn bà Võ Thị Đ về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi)".

3. Về chi phí tố tụng:

3.1. Bà Vũ Thị Hoa S phải chịu 3.737.153 (ba triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi ba) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ; định giá tài sản; thẩm định giá tài sản; trích lục hồ sơ. Bà Vũ Thị Hoa S đã nộp xong số tiền này.

3.2. Ông Nguyễn Văn H2 và bà Hồ Thị Diệu H3 chịu 3.737.153 (ba triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi ba) đồng; ông Hoàng Anh T1, bà Nguyễn Thị H1 chịu 3.737.153 (ba triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi ba) đồng; ông Phan Thành Tr và Nguyễn Ng2 Xuân M chịu 3.737.153 (ba triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi ba) đồng; ông Trương Duy B1 và bà Lê Thị Hoa Ph chịu 3.737.153 (ba triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi ba) đồng; bà Nguyễn Thị Kim Nh1 và ông Hồ Văn Sưa chịu 3.737.153 (ba triệu, bảy trăm ba mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi ba) đồng. Số tiền này được hoàn trả lại cho bà Vũ Thị Hoa S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/02/2024, ông Hoàng Anh T1 và ông Trương Duy B1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn kháng cáo, nội dung: không đồng ý thanh toán 164.326.433 đồng cho bị đơn và đề nghị xét xử

phúc thẩm buộc nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn số tiền trên. Tại phiên tòa, các đương sự giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, kháng cáo của ông B1, ông T1 là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của ông T1, ông B1; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Vũ Thị Hoa S (sau đây viết là nguyên đơn) sử dụng các thửa đất: 1297, 1298, 1299, 1300, 1301, 1302. Nguyên đơn muốn có lối đi để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 05/12/2019 nguyên đơn và bà Võ Thị Đ (sau đây viết là bị đơn) là chủ sử dụng thửa đất số 1416 liền kề tự nguyện lập văn bản thỏa thuận về việc sử dụng lối đi chung để làm lối đi chung ra đường ĐX609-003, qua đo đạc có diện tích 310,7m^2 thuộc thửa 1416, tờ bản đồ số 22 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 26/7/2016 cho bà Võ Thị Đ. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất làm lối đi chung với giá 240.000.000 đồng (40.000.000 đồng/1 phần thửa đất). Bị đơn đã nhận đủ 240.000.000 đồng của nguyên đơn và giao đất cho nguyên đơn sử dụng làm lối đi chung từ năm 2019.

[2] Sau khi được bị đơn chuyển nhượng một phần đất diện tích 310,7m^2 để làm lối đi chung. Nguyên đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một số người gồm: thửa đất số 1298 cho vợ chồng ông H2, bà H3 (ông H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/5/2021); thửa đất số 1299 cho vợ chồng ông T1, bà H1 (ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2020); thửa đất số 1300 cho vợ chồng ông Tr, bà M (ông Tr đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 28/02/2020); thửa đất số 1301 cho vợ chồng ông H4, bà Ng2 và ông H4, bà Ng2 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông B1, bà Ph (bà Ph được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/6/2020); thửa đất số 1302 cho bà Mẫn, bà Mẫn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/8/2018 và bà Mẫn chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Sưa, bà Nh1 (bà Nh1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/02/2020). Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn giao cho những người nhận chuyển nhượng đất văn bản thỏa thuận về việc sử dụng lối đi chung ngày 05/12/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn có nội dung: bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn một phần đất làm lối đi chung có chiều ngang 04m, giáp đường ĐX609-033 kéo dài đến hết thửa đất số 1416 làm lối đi chung; nguyên đơn đền bù cho bị đơn 40.000.000 đồng (một phần thửa đất) khi một trong các bên muốn thực hiện các giao dịch quyền sử dụng đất như chuyển nhượng thì bên nhận được quyền sử dụng lối đi chung này mà không bên nào được cản trở. Nhận thấy

phần đất nhận chuyển nhượng của nguyên đơn đã có lối đi chung nên họ mới nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn. Ngoài ra, đối với thửa đất số 1302, ngoài văn bản thỏa thuận ngày 05/12/2019 giữa nguyên đơn với bị đơn thì bị đơn còn lập văn bản thỏa thuận về việc sử dụng lối đi chung với bà Mẫn có nội dung như văn bản thỏa thuận ngày 05/12/2019. Đối với thửa đất số 1299 thì nguyên đơn và ông T1 còn lập biên bản thỏa thuận trách nhiệm dân sự về lối đi chung có nội dung: nguyên đơn bán cho ông T1 thửa đất số 299. Ông T1 được quyền sử dụng lối đi chung như nguyên đơn đã thỏa thuận với bị đơn. Như vậy, có đủ cơ sở xác định khi nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn thì đã có lối đi chung hiện hữu diện tích 310,7m^2, lối đi này do nguyên đơn thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của bị đơn theo văn bản thỏa thuận ngày 05/12/2019 với mục đích để có lối đi chung cho nguyên đơn và cho những người nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn.

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng các thửa đất 1298, 1299, 1300, 1301, 1302; những người nhận chuyển nhượng đất đã thanh toán đủ tiền cho nguyên đơn, họ đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng lối đi chung diện tích 310,7m^2 để đi lại ra đường ĐX690-033. Đầu năm 2022, bị đơn tự ý xây dựng hàng rào chắn lối đi làm cản trở, ảnh hưởng đến việc đi lại của những người nhận chuyển nhượng đất của nguyên đơn và phát sinh tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn. Ngày 14/7/2022, nguyên đơn và bị đơn lập văn bản thỏa thuận về việc giao nhận lại tiền. Nguyên đơn đã nhận lại số tiền 240.000.000 đồng từ bị đơn và thỏa thuận chấm dứt văn bản thỏa thuận về việc sử dụng lối đi chung ngày 05/12/2019 là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người nhận chuyển nhượng các thửa đất của nguyên đơn. Xét thấy, nguyên đơn đã nhận lại số tiền 240.000.000 đồng sau khi nguyên đơn đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cam kết có lối đi chung theo văn bản thỏa thuận ngày 05/12/2019 cho những người nhận chuyển nhượng đất, do vậy, nguyên đơn phải chịu trách nhiệm thanh toán lại giá trị đất cho bị đơn 164.326.433 đồng (phần của vợ chồng ông T1, bà H1) và 164.326.433 đồng (phần của vợ chồng ông B1, bà Ph). Bà H1, ông T1, ông B1, bà Ph không phải thanh toán giá trị đất cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông B1, bà Ph, bà H1, ông T1 có trách nhiệm thanh toán giá trị đất cho bị đơn là không đúng pháp luật.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông B1, ông T1 là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp. Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại khoản 2 Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự (phần bà S, ông H2 và bà H3, ông Tr và bà M, bà Nh1 và ông Sưa có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho bà Đ, bà Nh, ông C1, ông C, ông Q theo quyết định của Bản án sơ thẩm). Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Án phí sơ thẩm, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, trích lục hồ sơ: ông B1, bà Ph, ông T1, bà H1 không phải chịu. Các đương sự khác phải nộp theo quy định. Án phí phúc thẩm: ông T1, ông B1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 164, 169, 245, 246, 247, 248 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 100, 106 Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ các Điều: 137, 152 Luật Đất đai năm 2024;

- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 165; khoản 2 Điều 282; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều : 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Căn cứ khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Duy B1 và ông Hoàng Anh T1. Sửa Bản án số 07/2024/DS-ST ngày 31/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) B như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Hoa S đối với bà Võ Thị Đ về việc tranh chấp quyền sử dụng đất (lối đi). Buộc bà Võ Thị Đ, bà Nguyễn Thị Yến Nh, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q tháo dỡ, di dời cửa sắt ra khỏi diện tích đất 310,7m^2. Diện tích đất 310,7m^2, thuộc thửa đất số 1461, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã PA, thành phố B, tỉnh Bình Dương được sử dụng làm lối đi chung cho bà Vũ Thị Hoa S, ông Nguyễn Văn H2, bà Hồ Thị Diệu H3, ông Hoàng Anh T1, bà Nguyễn Thị H1, ông Phan Thành Tr, bà Nguyễn Ng2 Xuân M, ông Trương Duy B1, bà Lê Thị Hoa Ph, bà Nguyễn Thị Kim Nh1, ông Hồ Văn Sưa, bà Võ Thị Đ, bà Nguyễn Thị Yến Nh, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q (có sơ đồ kèm theo).

2. Về nghĩa vụ thanh toán: buộc bà Vũ Thị Hoa S thanh toán 164.326.433 đồng; buộc ông Nguyễn Văn H2 và bà Hồ Thị Diệu H3 thanh toán 164.326.433 đồng; buộc bà Nguyễn Thị Kim Nh1 và ông Hồ Văn Sưa thanh toán 164.326.433 đồng; buộc ông Phan Thành Tr và bà Nguyễn Ng2 Xuân M thanh toán 164.326.433 đồng cho bà Võ Thị Đ, bà Nguyễn Thị Yến Nh, ông Nguyễn Văn C1, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Q.

3. Buộc bà Vũ Thị Hoa S có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất cho bà Đ, bà Nh, ông C1, ông C, ông Q 328.652.866 đồng (phần của ông Trương Duy B1, bà Lê Thị Hoa Ph và phần của ông Hoàng Anh T1, bà Nguyễn Thị H1). Ông B1, bà Ph và ông T1, bà H1 không phải thanh toán giá trị đất cho bà Đ, bà Nh, ông C1, ông C, ông Q.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của ông Trương Duy B1 đối với bà Vũ Thị Hoa S và bà Võ Thị Đ.

Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp ngày 26/7/2016 cho bà Võ Thị Đ để điều chỉnh cấp lại theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, trích lục hồ sơ:

- Án phí sơ thẩm: Bà Vũ Thị Hoa S phải chịu 10.250.000 đồng được trừ vào 1.250.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001135, ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Bà S còn phải nộp 9.000.000 đồng. Ông Nguyễn Văn H2, bà Hồ Thị Diệu H3 phải nộp 8.216.000 đồng. Ông Phan Thành Tr, bà Nguyễn Ng2 Xuân M phải nộp 8.216.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim Nh1, ông Hồ Văn Sưa phải nộp 8.216.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ông Trương Duy B1, ông Hoàng Anh T1 không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B trả lại cho ông B1 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000653 ngày 27/02/2024 và trả lại cho ông T1 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004850 ngày 19/02/2024.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, trích lục hồ sơ: bà S phải chịu 11.211.459 đồng được trừ vào tạm ứng. Ông Tr và bà M nộp 3.737.153 đồng. Ông Sưa và bà Nh1 nộp 3.737.153 đồng. Ông H2 và bà H3 nộp 3.737.153 đồng để trả lại cho bà S.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Tr