

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 227/2024/DS-PT
Ngày 26-4-2024
V/v yêu cầu mở lối đi qua bất động
sản liền kề

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – 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 Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2024 về việc “Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 100/2024/QĐ-PT ngày 04/3/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 180/2024/QĐ-PT ngày 02/4/2024, giữa các đương sự giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị M, sinh năm 1968; địa chỉ: số B, tổ E, ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958; địa chỉ: số B, đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số B, tổ E, ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 24/11/2017); có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp A, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hà Minh H, sinh năm 1975; địa chỉ: số C, đường Đ, tổ C, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương (giấy ủy quyền ngày 27/3/20219); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

1. Ông Đặng Tấn P, sinh năm 1958; địa chỉ: số B, đường N, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: số B, tổ E, ấp A, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Ông Nguyễn Đức Q, sinh năm 1975; địa chỉ: số C, đường Đ, tổ C, khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B; địa chỉ: số C, đường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Minh D, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 15/7/2022); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Bà Phạm Thị Ngọc N, sinh năm 1978; địa chỉ: số A, đường A, Phường C, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N: Ông Nguyễn Công C, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: số 193/9/20, Nguyễn Thị B, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2024); có mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Tấn P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 19/01/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Tấn P trình bày:

Bà Bùi Thị M là người mua trúng đấu giá diện tích 171m² đất trồng cây lâu năm và tài sản gắn liền với đất là 05 căn phòng trọ diện tích 108,9m² thuộc thửa số 1041, tờ bản đồ số 14-5, tọa lạc tại khu phố E, phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 16/02/2016, bà M đã nhận được Thông báo số 207 và Quyết định số 06/QĐ-CCTHA của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM về việc bàn giao tài sản bán đấu giá cho bà M. Ngày 19/02/2016, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM đã bàn giao tài sản cho bà M. Hiện nay, các tài sản này bà M quản lý, sử dụng. Phần đất và toàn bộ tài sản gắn liền đất nêu trên, không có lối đi ra đường công cộng,

muốn đi ra đường công cộng thì phải đi qua bất động sản liền kề của bà **Trần Thị Thanh T**. Bà **M** có thỏa thuận để nhận chuyển nhượng lại một phần đất của bà **T** để làm lối đi ra nhưng bà **T** không đồng ý.

Do đó, bà **M** khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, yêu cầu mở lối đi có diện tích 75,3m² (chiều ngang 03m x chiều dài 25,1m), thuộc thửa số 1076, tờ bản đồ số 14-5, tọa lạc phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số CK275818, số vào sổ CS06869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/10/2017 cho bà **Trần Thị Thanh T**; đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đường bê tông; hướng Tây giáp đất bà **Bùi Thị M**; hướng Nam giáp đất bà **Nguyễn Thị T1**; hướng Bắc giáp đất bà **Trần Thị Thanh T** (hiện nay là thửa số 1091 theo GCNQSDĐ số CS08919 ngày 24/10/2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/10/2019 cho bà **Phạm Thị Ngọc N**). Quá trình giải quyết vụ án, bà **T** đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 613m² cho ông **Nguyễn Đức Q** vào ngày 20/12/2018, mặc dù ngày 28/12/2018, bà **Bùi Thị M** có đơn khiếu nại, yêu cầu tạm dừng chờ kết quả giải quyết của Tòa án và Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) phường Đ có Công văn số 01/UBND-ĐC ngày 04/01/2019 về việc đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của bà **Trần Thị Thanh T**, với lý do bà **Bùi Thị M** đang kháng cáo theo Thông báo về việc kháng cáo số 52/TB-TA ngày 24/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố TDM. Tuy nhiên, ngày 24/6/2019, ông **Q** vẫn được cập nhật biến động đối với diện tích đất 613m², theo GCNQSDĐ số CK 275818, số vào sổ CS06869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/10/2017.

Nhận thấy việc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T căn cứ vào Công văn số 1074/CNTDM ngày 21/6/2019 về việc trả lời đơn cho bà **Bùi Thị M** không có cơ sở tạm dừng đăng ký biến động và cập nhật biến động cho ông **Nguyễn Đức Q** nên bà **M** đã khởi kiện vụ án hành chính về việc khiếu kiện quyết định hành chính, hành vi hành chính trong lĩnh vực quản lý đất đai theo Thông báo thụ lý vụ án số 66/2019/TLST-HC, ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương với người bị kiện là Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (cụ thể là Công văn số 1074/CNTDM ngày 21/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T).

Tại Bản án hành chính sơ thẩm số 50/2020/HC-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Bùi Thị M**.
 - Tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (cụ thể là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T) là trái quy định pháp luật.
 - Hủy Công văn số 1074/CNTDM ngày 21/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T.

- Buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (cụ thể là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T) phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, do bản án không có kháng cáo, kháng nghị nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã ban hành Trích lục bản án số 01/2021/TLBA-HC, ngày 08/02/2021.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Hà Minh H trình bày:

Bà Trần Thị Thanh T là chủ sử dụng diện tích đất 613m² theo GCNQSDĐ số CK 275818, số vào sổ CS06869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/10/2017 mang tên bà Trần Thị Thanh T. Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp đường bê tông; hướng Tây giáp đất bà Bùi Thị M; hướng Nam giáp bà Nguyễn Thị T2; hướng Bắc giáp bà Võ Thị Kim S.

Ngày 10/10/2017, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho bà Hà Minh H. Tuy nhiên, hai bên không thực hiện ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất mà bà T chỉ ký hợp đồng ủy quyền cho bà H được toàn quyền đối với phần tài sản nêu trên. Sau đó, ngày 20/12/2018, bà H chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Nguyễn Đức Q. Ngày 24/6/2019, ông Q được cập nhật biến động đối với diện tích đất 613m² theo GCNQSDĐ số CK 275818, số vào sổ CS06869 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 09/10/2017. Do đó, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau đó, ông Q và bà H đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho một số người, nên bà H không còn quyền lợi trong vụ án, đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tấn P trình bày:

Thống nhất trình bày, yêu cầu của nguyên đơn bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Q trình bày:

Thống nhất trình bày, ý kiến của bà H.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B trình bày:

Ngày 01/11/2017, bà Bùi Thị M có đơn yêu cầu tạm dừng việc đăng ký biến động liên quan đến khu đất bà Trần Thị Thanh T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Q do đang tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề (đính kèm Biên nhận đơn số 08/BN-UBND ngày 01/10/2017 của UBND phường Đ) và có bổ sung Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 24/GXN-TA ngày 19/01/2018 của Tòa án nhân dân thành phố TDM về việc tranh chấp và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Ngày 30/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố TDM ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 153/2018/QĐST-DS về việc “yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề”.

Ngày 25/12/2018, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ban hành Thông báo số 2238/TB-CNTDM về việc tiếp tục giải quyết hồ sơ của bà Trần Thị Thanh T.

Ngày 28/12/2018, bà Bùi Thị M tiếp tục có đơn khiếu nại, yêu cầu tạm dừng chờ kết quả giải quyết của Tòa án có thẩm quyền (đính kèm Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 55/TB-TA ngày 14/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố TDM) và UBND phường Đ có Công văn số 01/UBND-ĐC ngày 04/01/2019 về việc đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T tạm ngưng giải quyết hồ sơ chuyển nhượng của bà Trần Thị Thanh T, với lý do bà Bùi Thị M đang kháng cáo theo Thông báo về việc kháng cáo số 52/TB-TA ngày 24/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố TDM.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã tiến hành xác minh với Tòa án nhân dân thành phố TDM ngày 11/01/2019 (có biên bản kèm theo) xác định: Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 153/2018/QĐST-DS ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố TDM chưa có hiệu lực pháp luật và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã chuyển trả hồ sơ chuyển nhượng theo Giấy tiếp nhận hồ sơ số 1871839925389/BN ngày 21/12/2018 cho ông Nguyễn Đức Q tại Công văn số 118/CNTDM ngày 14/01/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T.

Ngày 27/02/2019, bà Bùi Thị M tiếp tục cung cấp Quyết định số 08/2019/QĐ-PT ngày 26/02/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết việc kháng cáo đối với quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, kết quả Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã hủy Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 153/2018/QĐST-DS ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố TDM và đề nghị tiếp tục tạm ngưng đăng ký biến động do đất đang tranh chấp để làm lối đi theo điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

Ngày 13/3/2019, bà Hà Minh H (đại diện cho bà Trần Thị Thanh T) và ông Nguyễn Đức Q có đến Chi nhánh Văn phòng gây áp lực và đề nghị tiếp tục giải quyết hồ sơ, với lý do là việc tranh chấp yêu cầu mở lối đi giữa bà Bùi Thị M với bà Trần Thị Thanh T là tranh chấp về quyền sở hữu và các quyền khác đối với tài sản tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và không liên quan đến tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 21/3/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Công văn số 440/CNTDM gửi Tòa án nhân dân thành phố TDM lấy ý kiến về vụ tranh chấp nêu trên và Tòa án nhân dân thành phố TDM có Công văn số 55/TA-VP ngày 19/4/2019 phúc đáp với nội dung: “...Vì vậy, tranh chấp của bà Bùi Thị M là tranh chấp về yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề theo qui định tại Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015...”, đồng thời Chi nhánh Văn phòng nhận được đơn ngày 22/4/2019 của bà Hà Minh H (đại diện bà Trần Thị

Thanh T) đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T chấp thuận việc giải quyết hồ sơ cho bà Trần Thị Thanh T chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Q.

Ngày 22/04/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có nhận hồ sơ của ông Nguyễn Đức Q nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Thanh T (do bà Hà Minh H đại diện theo Hợp đồng ủy quyền số 016261, quyền số 10/2017TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C3 Mới công chứng ngày 10/10/2017) đối với khu đất diện tích 613m² thuộc thửa số 1076, tờ bản đồ số 14-5 theo GCNQSDĐ số CK 275818 (số vào sổ CS06869), tại phường Đ, thành phố T (do Trung tâm Phục vụ hành chính công thành phố T chuyển đến theo Giấy tiếp nhận hồ sơ số 1971839906360/BN ngày 22/04/2019).

Ngày 26/4/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có Công văn số 734/CNTDM về việc xin ý kiến Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B về hồ sơ chuyển nhượng của bà Trần Thị Thanh T và kết quả tại cuộc họp ngày 14/5/2019 xác định việc tranh chấp của bà Bùi Thị M không phải là tranh chấp đất đai theo quy định tại khoản 24 Điều 3 và điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T có văn bản trả lời cho bà Trần Thị Thanh T và bà Bùi Thị M trường hợp này không phải là tranh chấp đất đai và thông báo tiếp tục giải quyết hồ sơ.

Mặt khác, tại thời điểm bà Bùi Thị M có đơn ngày 03/12/2018 tranh chấp yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề của bà Trần Thị Thanh T thì phía bà Trần Cẩm H1 (người đứng tên khu đất bị bán đấu giá) có đơn yêu cầu tạm dừng việc đăng ký biến động liên quan đến khu đất bà M mua trúng đấu giá do đang tranh chấp và cung cấp Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 42/GXN-TA ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố TDM.

Theo kết quả xác minh ngày 11/12/2018 (có biên bản kèm theo) tại Tòa án nhân dân thành phố TDM thì Tòa án nhân dân thành phố TDM đang xem xét, giải quyết vụ khởi kiện của bà Trần Cẩm H1 tranh chấp liên quan đến khu đất bán đấu giá thuộc thửa 1041, tờ bản đồ số 14-5, tại phường Đ. Do vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ban hành thông báo số 2194/TB-CNTDM ngày 20/12/2018 chuyển trả hồ sơ cho bà Bùi Thị M và đề nghị bà liên hệ Tòa án nhân dân thành phố TDM để được xem xét, giải quyết, đồng thời Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T không nhận được bất kỳ văn bản áp dụng biện pháp ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền.

Tại thời điểm này khu đất đang phát sinh tranh chấp và bà Bùi Thị M chưa là chủ sử dụng khu đất (không được cấp GCNQSDĐ) nên việc bà M đứng đơn yêu cầu ngăn chặn đăng ký biến động bất động sản liền kề để yêu cầu mở lối đi là chưa đủ cơ sở.

Do vậy, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đã có Công văn số 1074/CNTDM ngày 21/6/2019 về việc trả lời đơn cho bà Bùi Thị M không có cơ sở tạm dừng đăng ký biến động, đồng thời Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T chỉnh lý biến động tại trang 4 Giấy chứng nhận số CS06869 ngày 24/6/2019 nêu trên cho ông Nguyễn Đức Q với diện tích 613m²

thuộc thửa 1076, tờ bản đồ số 14-5, tại phường Đ theo Giấy CNQSDĐ số CS06869 cấp ngày 09/10/2017.

Ngày 27/8/2019, ông Nguyễn Đức Q nộp hồ sơ tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 03 người gồm:

1. Ông Trương Văn M1: (diện tích 114,4m² thuộc thửa mới số 1091, tờ bản đồ số 14-5) và được cấp GCNQSDĐ số CS08796 ngày 11/9/2019. Ngày 27/9/2019, ông Trương Văn M1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc N và được cấp GCNQSDĐ số CS08919 ngày 24/10/2019.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh H2: (diện tích 114,1m² thuộc thửa mới số 1090, tờ bản đồ số 14-5) và được cấp GCNQSDĐ số CS08795 ngày 11/9/2019. Ngày 30/9/2019, bà H2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thế A và được Chi nhánh Văn phòng chính lý tại trang 3 Giấy chứng nhận ngày 16/10/2019. Ngày 17/12/2021, ông Nguyễn Thế A chuyển nhượng cho ông Tạ Công T3 và được cấp GCNQSDĐ số CS11017 ngày 12/01/2022.

3. Ông Trần Văn Đ: (diện tích 113,7m² thuộc thửa mới số 1089, tờ bản đồ số 14-5) và được cấp GCNQSDĐ số CS08794 ngày 11/9/2019. Ngày 20/12/2019, ông Đ chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc T4 và được cấp GCNQSDĐ số CS09345 ngày 17/01/2020

Diện tích còn lại của ông Trần Đức Q1 là 270,8m²:

1. Ngày 06/11/2019, ông Trần Đức Q1 tiếp tục chuyển nhượng 01 phần diện tích (157,4m² thuộc thửa mới 1095, tờ bản đồ 14-5) cho ông Trần Văn Đ và được cấp GCNQSDĐ số CS09173 ngày 15/11/2019. Ngày 29/11/2019, ông Đ chuyển nhượng cho bà Đoàn Thị Hồng T5 và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T chính lý tại trang 3 Giấy chứng nhận ngày 16/12/2019. Ngày 06/12/2021, bà T5 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tường V và được cấp mới Giấy chứng nhận số CS10984 ngày 24/02/2022.

2. Ngày 06/11/2019, ông Trần Đức Q1 đổi giấy chứng nhận phần diện tích còn lại (113,4m² thuộc thửa mới 1094, tờ bản đồ 14-5), được cấp GCNQSDĐ số CS09172 ngày 15/11/2019. Ngày 12/12/2019, ông Q1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tường V và được cấp GCNQSDĐ số CS09316 ngày 10/02/2020.

Đối với việc thực hiện theo Bản án hành chính sơ thẩm số 50/2020/HC-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương: Ngày 15/4/2022, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B đã nộp lệ phí án phí theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí số 0000365 của Cục Thi hành án dân sự Bình Dương.

Mặt khác, căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013 quy định: “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp giấy

chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”;

Khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai quy định:

“Nhà nước không thu hồi giấy chứng nhận đã cấp trái pháp luật trong các trường hợp quy định tại điểm d khoản 2 Điều 106 của Luật Đất đai nếu người được cấp giấy chứng nhận đã thực hiện thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất hoặc chuyển mục đích sử dụng đất và đã được giải quyết theo quy định của pháp luật”.

Căn cứ phần mềm quản lý hồ sơ địa chính, hiện khu đất của **Trần Thị Thanh T** đã được chuyển nhượng qua nhiều lần và hiện bà **Phạm Thị Ngọc N**, ông **Tạ Công T3**, bà **Nguyễn Ngọc T4**, bà **Nguyễn Thị Tường V** (nhận chuyển nhượng 02 thửa) là những người quản lý, sử dụng các thửa đất nêu trên. Đồng thời, kiến nghị Tòa án nhân dân thành phố TDM xem xét lại bà **Bùi Thị M** (người mua trúng đấu giá khu đất có diện tích 171m² thuộc thửa 1041, tờ bản đồ 14-5 theo GCNQSDĐ số CH01982 cấp ngày 21/10/2011 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác lập quyền sở hữu) có đủ quyền của người sử dụng đất khi thực hiện việc đứng đơn yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề hay không (lý do bà **Bùi Thị M** chưa hoàn thành việc đăng ký biến động đất đai, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại cơ quan quản lý đất đai theo khoản 1 điểm k khoản 4 và khoản 7 Điều 95 Luật Đất đai năm 2013). Hiện theo phần mềm quản lý hồ sơ địa chính thì khu đất bà **Bùi Thị M** mua đấu giá vẫn còn đứng tên bà **Trần Cẩm H1**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Ngọc N** đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ, thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng bà **N** vắng mặt không lý do và không trình bày ý kiến.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi là đất trống, không có tài sản trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 156, 165; 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 254, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Bùi Thị M** đối với bị đơn bà **Trần Thị Thanh T** về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Buộc bà **Phạm Thị Ngọc N** có trách nhiệm mở lối đi có diện tích 38,0m² (trong đó có 21,4m² đất ODT) thuộc thửa đất số 1091, tờ bản đồ 14-5, tọa lạc

phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho nguyên đơn bà **Bùi Thị M** sử dụng (vị trí A trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc bà **Bùi Thị M** có trách nhiệm thanh toán cho bà **Phạm Thị Ngọc N** số tiền 460.800.000 đồng (bốn trăm sáu mươi triệu tám trăm nghìn đồng).

Công nhận cho bà **Bùi Thị M** được quyền quản lý sử dụng phần đất lối đi có diện tích 38,0m² (trong đó có 21,4m² đất ở đô thị) thuộc thửa số 1091, tờ bản đồ 14-5, tọa lạc **phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương** (có sơ đồ bản vẽ kèm theo bản án).

Bà **Bùi Thị M** và bà **Phạm Thị Ngọc N** có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 08/12/2023, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **P** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 21/12/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **N** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 07/12/2023, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố TDM có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **P** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **N** là ông **C** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện Kiểm sát giữ nguyên quyết định kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và 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: Giữ nguyên quyết định kháng nghị, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Hà Minh H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức Q, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông P kháng cáo, lý do: Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc N kháng cáo, lý do: Việc mở đường gây giảm giá trị thửa đất số 1091 và không đảm bảo đủ diện tích cho nhu cầu sử dụng của bà N.

Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương kháng nghị, lý do: Tòa án nhân dân thành phố TDM xác định thẩm quyền giải quyết vụ án không đúng, vì thời điểm thụ lý vụ án bà N đang cư trú ở nước ngoài nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; phần quyết định tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà M đối với bị đơn bà T nhưng lại buộc bà N thi hành là mâu thuẫn, chông chéo, gây khó khăn cho công tác thi hành án.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện:

- Ngày 19/01/2018, bà M có đơn khởi kiện yêu cầu bà T mở lối đi (có chiều ngang 03m) từ thửa số 1041 của bà M mua được từ bán đấu giá qua thửa đất số 1076 theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 275818, số vào sổ CS06869 ngày 09/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Trần Thị Thanh T.

- Đối với thửa đất số 1041:

Bà Trần Cẩm H1 là chủ sử dụng diện tích đất trồng cây lâu năm 171m² thuộc thửa số 1041, tờ bản đồ số 14-5, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 798631, số vào sổ CH01982 ngày 21/10/2011 do UBND thị xã T cấp cho bà Trần Cẩm H1 (đất có nguồn gốc của cha cho từ năm 2002).

Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 41 ngày 28/01/2016 đối với thửa đất số 1041, giữa người bán đấu giá Công ty TNHH D1; người điều hành phiên bán đấu giá ông Đặng Hoàng C1 – Đấu giá viên; người có tài sản bán đấu giá Chi cục Thi hành dân sự thành phố T do ông Đoàn Minh Đ1 – Chấp hành viên làm đại diện; người mua được tài sản là bà Bùi Thị M (do ông Đặng Tấn P (chồng của bà M) là người đại diện theo ủy quyền), tài sản được bán với giá 102.514.231 đồng.

Quyết định giao tài sản số 06/QĐ-CCTHADS ngày 16/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM giao tài sản cho bà Bùi Thị M gồm: Diện tích đất 171m² và tài sản gắn liền với đất gồm 05 phòng trọ diện tích xây dựng 108,9m² thuộc thửa số 1041 (căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2012/DSST và Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2012/DSST ngày 14/8/2012 của

Tòa án nhân dân thành phố TDM; các Quyết định thi hành án số 181 ngày 08/10/2012, số 748 ngày 16/11/2012, số 148 ngày 08/10/2014, số 1835 ngày 31/3/2015; kết quả bán đấu giá tài sản của Công ty D1).

Thông báo giao tài sản số 207/TB-CCTHA ngày 16/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM thông báo giao tài sản trên vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 19/02/2016 cho bà M.

- Đối với thửa đất số 1091:

Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 94/2017/QĐST-DS ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương giữa nguyên đơn bà Trần Thị Thanh T, bị đơn bà Nguyễn Tuyết H3, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Cẩm H1, ông Đoàn Văn H4, các đương sự thỏa thuận: Bà Trần Cẩm H1, ông Đoàn Văn H4 đồng ý giao tài sản nhà đất cho bà Trần Thị Thanh T gồm: Diện tích đất 613m² (trong đó có 150m² đất ở đô thị), thuộc thửa số 542, tờ bản đồ số 14, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà Trần Thị Thanh T được quyền quản lý sử dụng nhà đất do ông H4, bà H1 giao. Kiến nghị UBND thành phố T thu hồi GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC580960, số vào sổ CH00747 ngày 12/8/2010 cấp cho bà Nguyễn Tuyết H3 (đất có nguồn gốc của bà Trần Cẩm H1 nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị C2, sau đó bà H1 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Tuyết H3) để cấp cho bà Trần Thị Thanh T. Ngày 17/6/2011, bà Nguyễn Tuyết H3 với bà Trần Thị Thanh T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 613m² thuộc thửa số 542, tờ bản đồ số 14, tại phường Đ, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 09/10/2017, bà Trần Thị Thanh T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 275818, số vào sổ CS06869 đối với diện tích đất 613m² thuộc thửa số 1076 (thửa mới; trong đó có 150m² đất ở đô thị; 463m² đất trồng cây lâu năm), tờ bản đồ số 14-5.

Ngày 10/10/2017 và ngày 02/11/2018, bà Trần Thị Thanh T lập hợp đồng ủy quyền + hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng ủy quyền cho bà Hà Minh H thực hiện quyền của chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 1076 nêu trên. Hợp đồng được công chứng số 016261, quyền số 10/2017TP/CC-SCC/HĐGD và số 019724, quyền số 11/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 Mới. Theo trình bày của bà T, bà H thì bà T chuyển nhượng thửa đất số 1076 cho bà H nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng mà để đơn giản thủ tục nên làm hợp đồng ủy quyền.

Bà Hà Minh H chuyển đổi 150m² đất trồng cây lâu năm thành đất ở đô thị.

Ngày 20/12/2018, bà Hà Minh H (đại diện cho bà T) với ông Nguyễn Đức Q ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 613m² thuộc thửa số số 1076; trong đó: 300m² đất ở đô thị; 313m² đất trồng cây lâu năm). Hợp đồng được công chứng số 022086, quyền số 12/2018TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 Mới. Đến ngày 21/6/2019, biến động sang tên cho ông Nguyễn Đức Q đối với diện tích 613m² thuộc thửa số số 1076.

Ngày 23/8/2019, ông Nguyễn Đức Q cùng vợ là bà Hà Minh H với ông Trương Văn M1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 114,4m² thuộc thửa số 1091 (thửa số 1091 được tách từ thửa số 1076; trong đó: 64,3m² đất ở đô thị; 50,1m² đất trồng cây lâu năm). Hợp đồng được công chứng số 011429, quyền số 08 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C3 Mới, tỉnh Bình Dương. Đến ngày 11/9/2019, ông Trương Văn M1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 292290, số vào sổ CS8796 đối với diện tích 114,4m² thuộc thửa số 1091.

Ngày 19/9/2019, ông Trương Văn M1 cùng vợ là bà Phan Thị Cẩm L với bà Phạm Thị Ngọc N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1091 (thửa số 1091 được tách từ thửa số 1076; trong đó: 64,3m² đất ở đô thị; 50,1m² đất trồng cây lâu năm). Hợp đồng được công chứng số 009416, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C4. Đến ngày 24/10/2019, bà Phạm Thị Ngọc N được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp GCNQSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 340756, số vào sổ CS08916 đối với diện tích 114,4m² thuộc thửa số 1091.

Phần đất còn lại, năm 2019 ông Nguyễn Đức Q, bà Hà Minh H đã tách thành các thửa số 1089, 1090, 1094, 1095 và chuyển nhượng cho người khác.

Công văn số 483/CNTDM ngày 27/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T cung cấp: Lỗi đi tranh chấp thuộc thửa số 1091, tờ bản đồ số 145, đã được cấp GCNQSDĐ cho bà Phạm Thị Ngọc N.

- Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, ngày 01/11/2017, bà M có đơn yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T tạm ngưng đăng ký biến động đối với phần đất của bà T chuyển nhượng cho ông Q do đang tranh chấp yêu cầu mở lối đi quan bất động sản liền kề. Ngày 21/6/2019, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T ban hành Công văn số 1074/CNTDM không có cơ sở tạm dừng việc đăng ký biến động theo đơn của bà M. Sau đó, bà M có đơn khởi kiện hành chính tại Tòa án. Tại Bản án số 50/2020/HC-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị M; tuyên bố hành vi hành chính của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (cụ thể là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T) là trái quy định pháp luật; hủy Công văn số 1074/CNTDM ngày 21/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T; buộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B (cụ thể là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T) phải thực hiện nhiệm vụ, công vụ theo quy định của pháp luật. Ngày 08/02/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Trích lục bản án hành chính sơ thẩm số 01/2021/TLBA-HC đối với Bản án số 50/2020/HC-ST ngày 30/12/2020 đã có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Như vậy, thời điểm bà M khởi kiện thì đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà T nhưng thực tế bà T đã chuyển nhượng cho bà H; bà H đã chuyển mục đích sử dụng đất thêm 150m² đất ở đô thị và chuyển nhượng cho ông Q; sau đó ông Q cùng vợ là bà H chuyển nhượng cho ông M1 và ông M1

cùng vợ là bà **L** đã chuyển nhượng cho bà **N**. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **M** đối với bị đơn bà **T** về việc mở lối đi qua bất động sản liền kề nhưng buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **N** có trách nhiệm mở lối đi qua thửa đất số 1091 là chưa đảm bảo quyền lợi của đương sự, trường hợp này, cần phải buộc bà **T** và bà **N** mở lối đi, vì đất đang tranh chấp mà bà **T** vẫn thực hiện việc chuyển nhượng như nêu trên. Đồng thời, đất của bà **T** chỉ có 150m² đất ở đô thị, bà **H** sau khi nhận chuyển nhượng đã chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm 150m² thành đất ở đô thị nên thửa đất số 1076 có 300m² đất ở đô thị, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà **Hà Minh H** tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xem xét về trách nhiệm thanh toán giá trị đất của bà **T** cho bà **H** đối với giá trị đất tăng lên là có thiếu sót. Mặt khác, diện tích đất 114,4m² cấp cho bà **N** có chiều ngang 4,5m x chiều dài 25m, Tòa án cấp sơ thẩm mở lối đi cho bà **M** chiều ngang 1,5m x chiều dài 25m, đất của bà **N** còn lại có chiều ngang 03m x chiều dài 25m là không đảm bảo quyền sử dụng đất của bà **N**, gây ảnh hưởng nghiêm trọng và thiệt hại đến quyền sử dụng đất của bà **N**, trái với quy định của Điều 254 Bộ luật Dân sự.

[2.4] Đối với thửa đất số 1041, bà **Bùi Thị M** là người mua trúng đấu giá đã được bàn giao tài sản vào ngày 19/02/2016, nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ, theo phần mềm quản lý hồ sơ địa chính thì thửa đất trên vẫn còn đứng tên bà **Trần Cẩm H1**. Theo trình bày của **Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B**, ngày 03/12/2018 bà **Trần Cẩm H1** (người đứng tên khu đất bị bán đấu giá) có đơn yêu cầu tạm dừng việc đăng ký biến động liên quan đến khu đất bà **M** mua trúng đấu giá do đang tranh chấp và cung cấp Giấy xác nhận đã nhận đơn khởi kiện số 42/GXN-TA ngày 03/12/2018 của Tòa án nhân dân thành phố TDM và kết quả xác minh ngày 11/12/2018 (có biên bản kèm theo) tại Tòa án nhân dân thành phố TDM thì Tòa án nhân dân thành phố TDM đang xem xét, giải quyết vụ khởi kiện của bà **Trần Cẩm H1** tranh chấp liên quan đến khu đất bán đấu giá thuộc thửa 1041. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm, chưa điều tra thu thập chứng cứ liên quan đến việc bà **H1** khởi kiện, không làm việc với bà **H1** và đưa bà **H1** tham gia tố tụng là có thiếu sót.

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, quyền sử dụng đất bà **T** đã chuyển nhượng cho ông **Q** hiện nay đã tách thành 05 thửa đất, phần đất nguyên đơn yêu cầu mở lối đi hiện nay thuộc thửa số 1091 (thuộc một phần của thửa số 1076) của bà **Phạm Thị Ngọc N**, cần hủy giao dịch chuyển nhượng đất của bà **N** có vị trí đất phải mở lối đi, đồng thời không còn diện tích đất nào hợp lý hơn để mở lối đi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông **Q**, bà **H** với bà **N** vô hiệu, buộc các đương sự giao trả lại cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, nhưng trong khi các đương sự không có yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất, là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm quyền định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.6] Giấy ủy quyền của nguyên đơn bà **M** cho ông **P** thì không ủy quyền

được quyền làm đơn kháng cáo nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận đơn kháng cáo của ông **P** là chưa đúng quy định của Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.7] Đối với kháng nghị về thẩm quyền của Viện Kiểm sát: Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện là phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, cần hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Đặng Tấn P**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Ngọc N** có cơ sở chấp nhận một phần và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **Đặng Tấn P**; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Phạm Thị Ngọc N**.

Chấp nhận Quyết định số 02/QĐ-VKS-DS ngày 07/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 187/2023/DS-ST ngày 23 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố TDM, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông **Đặng Tấn P** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí 0000666 ngày 25/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà **Phạm Thị Ngọc N** 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí 0000649 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố TDM;
- TAND thành phố TDM;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng