

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **217/2024/DS-PT**

Ngày: 12- 8 -2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp về 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 ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Minh.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Ký.

Bà Nguyễn Thị Quyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Kim Hải - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hoàng Oanh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 172/2024/DS-PT ngày 14/6/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tranh chấp về mở lối đi qua bất động sản liền kề*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 190/2024/QĐ-PT ngày 11/7/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà **Hồ Thị B**, sinh năm 1958 và ông **Hoàng T**, sinh năm 1949; cùng địa chỉ: **Số E, tổ A, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai**, (ông **Hoàng T** uỷ quyền cho bà **Hồ Thị B** đại diện theo văn bản uỷ quyền lập ngày 27/5/2020).

2. Bà **Lê Thị C**, sinh năm 1940; địa chỉ: **Số E, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai**, (Bà **C** uỷ quyền cho bà **Phan Thị Thanh T1**, sinh năm 1974 đại diện theo Văn bản uỷ quyền ngày 25/12/2020).

3. Bà **Phan Thị Thúy L**, sinh năm 1979 và ông **Trịnh Công C1**, sinh năm 1973; cùng địa chỉ: **số C, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai**, (Ông **C1** uỷ quyền cho bà **Phan Thị Thúy L** đại diện theo Văn bản uỷ quyền ngày 27-5-2020).

4. Bà **Phan Thị Thanh T1**, sinh năm 1974. địa chỉ: **Số A, đường N, khu phố E, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai**.

5. Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1972 và ông **Trần Văn L1**, sinh năm 1966. Cùng địa chỉ: **Số A, khu C, ấp E, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai**, (Ông **L1** uỷ quyền cho bà **Lê Thị N** đại diện theo Văn bản uỷ quyền ngày 27/5/2020).

Bị đơn:

Ông **Nguyễn Huy H**, sinh năm 1943 và bà **Phạm Thị N1**, sinh năm 1947. Cùng địa chỉ: **Số B, tổ E, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai**.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Huỳnh Tấn Đ**, sinh năm 1999 và ông **Nguyễn Văn V**, sinh năm 1987 (theo văn bản uỷ quyền công chứng ngày 06/5/2024).

Địa chỉ liên lạc: **số A đường Đ, phường Đ, Quận A, Tp . Hồ Chí Minh**.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư **Nguyễn Thành H1** – Công ty **L2**- thuộc **Đoàn luật sư thành phố H**.

Địa chỉ liên lạc: **số A đường Đ, phường Đ, Quận A, Tp . Hồ Chí Minh**.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông **Phan Sỹ T2**, sinh năm 1982. Địa chỉ: **Số B, tổ E, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai**, (Ông **T2** uỷ quyền cho bà **Phan Thị Thúy L** đại diện theo văn bản uỷ quyền ngày 25/12/2020).

Người kháng cáo: Bị đơn Ông **Nguyễn Huy H** và bà **Phạm Thị N1**.

(các đương sự và Luật sư có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, các nguyên đơn/người đại diện của nguyên đơn trình bày, tranh luận:

1. Nguyên đơn bà **Hồ Thị B** và ông **Hoàng T** (ông **T** do bà **B** đại diện) trình bày:

Vào năm 2005 ông T, bà B nhận chuyển nhượng diện tích đất ngang 6m x dài 30m từ ông Nguyễn Sỹ T3, diện tích đất này do ông T3 nhận chuyển nhượng của bị đơn ông H và bà N1 vào ngày 10/8/2005, khi chuyển nhượng ông T3 và bị đơn có thoả thuận sẽ mở con đường đi ngang 2,5m phía tây nối từ phần đất chuyển nhượng ra đường công cộng (khoảng 50m). Phần diện tích đất làm đường đi là ông H, bà N1 tự bỏ ra, không nằm trong diện tích đất chuyển nhượng, việc chuyển nhượng hai bên có lập giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất”.

Đến ngày 15/12/2005, ông T3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho vợ chồng bà với giá 47.500.000 đồng, hai bên có làm giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất”. Thời điểm chuyển nhượng, ông H, ông T3 chưa được cấp giấy đất. Việc chuyển nhượng giữa ông T3 với vợ chồng bà thì ông H có biết, nên ông H có viết cho vợ chồng bà “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 12/3/1994, ông H cũng đồng ý mở đường đi ngang 2,5m phía tây nối từ phần đất chuyển nhượng ra đường công cộng (khoảng 50m). Sau khi nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà đã đăng ký thủ tục cấp giấy và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 375 diện tích 175,0m², tờ bản đồ số 29, cấp ngày 27/12/2019 cho bà Hồ Thị B và ông Hoàng T, đồng thời ông H, bà N1 cũng có chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn trong vụ án này. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà cùng các đồng nguyên đơn yêu cầu bị đơn mở con đường đi ngang 2,5m như cam kết thì bị đơn không đồng ý, bị đơn còn xây 01 cổng rào bằng sắt cao khoảng 2,5m để ngăn cản vợ chồng ông bà đi vào phần đất đã chuyển nhượng.

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án ông T, bà B yêu cầu bị đơn ông H, bà N1 mở con đường đi diện tích 133,2m² qua các thửa đất 76, 77, tờ bản đồ số 29, tọa lạc khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ và tháo dỡ 01 cổng sắt cao khoảng 2,5m trên diện tích con đường yêu cầu mở; yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất được ký kết giữa bị đơn với các nguyên đơn là phải mở con đường đi có diện tích là 133,2m² qua các thửa đất 76, 77 nêu trên. Tại phiên toà, bà B xác định rút yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp về yêu cầu mở lối đi, giữ nguyên yêu cầu ông H, bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mở lối đi như cam kết. Trong trường hợp yêu cầu được chấp nhận, ông bà đồng ý cùng với các nguyên đơn thanh toán giá trị vật, kiến trúc, cây trồng trên phần đất ông H, bà N1 mở lối đi. Đối với chi phí tố tụng đã nộp, ông bà đồng ý tự chịu, không yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại.

2. Nguyên đơn bà Phan Thị Thanh T1, đồng thời là đại diện của nguyên đơn bà Lê Thị C trình bày:

Vào ngày 17/8/2005 bà C là mẹ của bà có nhận chuyển nhượng đất của bị đơn diện tích ngang 5m x dài 30m, tại khu phố H, thị trấn Đ, giá chuyển nhượng 28.500.000 đồng, thời điểm chuyển nhượng ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do phần đất chuyển nhượng không giáp mặt đường công cộng,

mà phải đi qua phần đất của bị đơn nên hai bên có thoả thuận bị đơn sẽ mở con đường đi ngang 2,5m phía tây nối từ đất chuyển nhượng ra đường công cộng (khoảng 50m), diện tích đất làm đường là đi ngang qua đất của bị đơn, không nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà. Việc chuyển nhượng hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất” viết tay ghi ngày 10/8/2005, ông H có ghi rõ cam kết sẽ mở đường đi ngang 2,5m ở phía tây vào trong giấy sang nhượng đất, bà C đã thanh toán cho bị đơn 26.000.000 đồng, còn lại 2.500.000 đồng các bên thoả thuận khi nào được cấp giấy đất thì sẽ trả hết số tiền còn lại, bà C chỉ đứng tên giao dịch chuyển nhượng đất trên giấy tờ thay cho bà T1, thực tế là tiền chuyển nhượng là của bà T1.

Ngoài ra vào ngày 10/8/2005, bản thân bà T1 có nhận chuyển nhượng của bị đơn diện tích đất ngang 5m x dài 30m, giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, việc chuyển nhượng các bên có làm giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất”, hai bên có thoả thuận bị đơn sẽ mở con đường đi ngang 2,5m phía tây nối từ đất chuyển nhượng ra đường công cộng (khoảng 50m), diện tích đất làm đường là đi ngang qua đất của bị đơn, không nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà. Việc chuyển nhượng hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất” viết tay ghi ngày 10/8/2005, ông H có ghi rõ cam kết sẽ mở đường đi ngang 2,5m ở phía tây vào trong giấy sang nhượng đất, còn lại 2.500.000 đồng các bên thoả thuận khi nào được cấp giấy đất thì sẽ trả hết số tiền còn lại. Sau khi nhận đất chuyển nhượng thì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 369 diện tích 296,0m², tờ bản đồ số 29, cấp ngày 20/9/2019 cho bà Phan Thị Thanh T1, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà T1 đã thanh toán số tiền 2500.000 đồng cho ông H, bà N1. Bà T1 có yêu cầu bị đơn mở con đường đi ngang 2,5m như cam kết nhưng bị đơn không đồng ý. Nay yêu cầu bị đơn mở lối đi ngang 2,5m dài 50 m đi ngang qua thửa đất 76, 77 của bị đơn theo như cam kết khi chuyển nhượng.

Tại đơn khởi kiện bà C, bà T1 yêu cầu bị đơn ông H, bà N1 mở con đường đi diện tích 133,2 m² qua các thửa đất 76,77, tờ bản đồ số 29, tọa lạc khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ và tháo dỡ 01 cổng sắt cao khoảng 2,5m trên diện tích con đường yêu cầu mở và yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất được ký kết giữa bị đơn với các nguyên đơn là phải mở con đường đi có diện tích là 133,2m² qua các thửa đất 76, 77 nêu trên. Tại phiên toà, bà C (do bà T1 đại diện) và bà T1 xác định rút yêu cầu khởi kiện đối với tranh chấp về yêu cầu mở lối đi, giữ nguyên yêu cầu ông H, bà N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mở lối đi như cam kết. Trong trường hợp yêu cầu được chấp nhận, bà đồng ý cùng với các nguyên đơn thanh toán giá trị vật, kiến trúc, cây trồng trên phần đất ông H, bà N1 mở lối đi. Đối với chi phí tố tụng đã nộp, bà T1, bà C đồng ý tự chịu, không yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ hoàn lại.

3. Nguyên đơn bà Phan Thị Thúy L, ông Trịnh Công C1 (do bà L đại diện) trình bày:

Ông **C1** và bà **L** thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, vào ngày 10/8/2005 bà có nhận chuyển nhượng của bị đơn diện tích đất ngang 5m x dài 30m, giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, việc chuyển nhượng các bên có làm giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất”, hai bên có thoả thuận bị đơn sẽ mở con đường đi ngang 2,5m phía tây nối từ đất chuyển nhượng ra đường công cộng (khoảng 50m), diện tích đất làm đường là đi ngang qua đất của bị đơn, không nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông bà. Việc chuyển nhượng hai bên có lập “Giấy sang nhượng đất” viết tay ghi ngày 10/8/2005, ông **H** có ghi rõ cam kết sẽ mở đường đi ngang 2,5m ở phía tây vào trong giấy sang nhượng đất, còn lại 2.500.000 đồng các bên thoả thuận khi nào được cấp giấy đất thì sẽ trả hết số tiền còn lại. Sau khi nhận đất chuyển nhượng thì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 367 diện tích 151,0m², tờ bản đồ số 29, cấp ngày 20/9/2019 cho ông **Trịnh Công C1** và bà **Phan Thị Thúy L**. Sau khi được cấp giấy thì bà có yêu cầu bị đơn mở con đường đi ngang 2,5m như cam kết nhưng bị đơn không đồng ý. Nay bà cũng thống nhất với ý kiến, yêu cầu của bà **C**, bà **B** và bà **T1**.

Ngoài ra, theo bà **L**, tổng số tiền mà các nguyên đơn còn nợ tiền chuyển nhượng của ông **H**, bà **N1**. Bà đại diện đứng ra viết giấy nhận nợ với ông **H**, bà **N1**. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông **H** và bà **N1** phản tố yêu cầu thanh toán, bà đã thanh toán tổng số tiền chuyển nhượng còn nợ của các nguyên đơn tổng số tiền 15.000.000 đồng, do đó việc thanh toán số tiền chuyển nhượng còn nợ của bà và của các nguyên đơn đã thực hiện xong.

*4.1. Nguyên đơn bà **Lê Thị N**, ông **Trần Văn L1** (do bà **N** đại diện) trình bày:*

Vào ngày 10/8/2005 bà có nhận chuyển nhượng của bị đơn diện tích đất ngang 5m x dài 30m, giá chuyển nhượng là 25.000.000 đồng, việc chuyển nhượng các bên có làm giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất”. Giấy viết tay sang nhượng chung cho 03 hộ gồm bà, bà **T1**, và bà **L**, ngoài ra bị đơn còn viết riêng cho bà giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất” nhưng ghi ngày 12/3/1994, tiền chuyển nhượng bà còn nợ lại 2.500.000 đồng.

Đến ngày 25/8/2005, bà có nhận chuyển nhượng thêm của bị đơn diện tích đất ngang 6m x dài 30m, giá chuyển nhượng 58.500.000 đồng, hai bên cũng lập giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất” ghi ngày 25/8/2005, hai bên có thoả thuận bị đơn sẽ mở con đường đi ngang 2,5m phía tây nối từ đất chuyển nhượng ra đường công cộng (khoảng 50m), diện tích đất làm đường là đi ngang qua đất của bị đơn, không nằm trong diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà, ông **H** có ghi rõ cam kết sẽ mở đường đi ngang 2,5m ở phía tây vào trong giấy sang nhượng đất. Sau khi nhận đất chuyển nhượng thì bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất 78 diện tích 173,0m² và thửa 368 diện tích 150,0m², tờ bản đồ số 29 cấp ngày 19/11/2019 cho ông **Trần Văn L1** và bà **Lê Thị N**. Sau khi được cấp giấy thì bà có yêu cầu bị đơn mở con đường đi ngang 2,5m như cam kết nhưng bị đơn không đồng ý. Nay bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các đồng nguyên đơn, số tiền

nợ lại 2.500.000 đồng thì bà đã trả cho ông H 2.000.000 đồng vào năm 2019, còn lại do nguyên đơn bà Phan Thị Thúy L đại diện thanh toán đủ cho ông H, bà N1 trong quá trình giải quyết yêu cầu phản tố của ông H, bà N1.

Tại phiên toà, các nguyên đơn thống nhất trình bày như sau:

Đến nay, các nguyên đơn chỉ còn lại yêu cầu ông H, bà N1 tiếp tục thực hiện cam kết trong hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết, thực hiện việc mở lối đi có diện tích 133,2m² qua các thửa đất 76,77, tờ bản đồ số 29, tọa lạc khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ và tháo dỡ 01 cổng sắt cao khoảng 2,5m trên đất để duy trì lối đi.

Các nguyên đơn xác định, việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề là không đúng với ý chí của các nguyên đơn, vì ông H, bà N1 buộc phải thực hiện cam kết như đã thoả thuận trong hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, tại phiên toà các nguyên đơn xin rút yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Các nguyên đơn tự nguyện đồng ý thanh toán cho ông H, bà N1 vật, kiến trúc, công trình xây dựng trên đất theo kết luận định giá của Hội đồng định giá tài sản; đồng ý tự nguyện chịu chi phí tố tụng, không yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ hoàn trả.

Bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1 (do ông Nguyễn Huy H đại diện) trình bày:

Vào ngày 10/8/2005 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho các nguyên đơn diện tích đất như các nguyên đơn trình bày, tổng diện tích chuyển nhượng là dài 30m, ngang 32m, thuộc một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ 29, được chia thành 06 lô như hiện nay, việc chuyển nhượng các bên có làm giấy viết tay “Giấy sang nhượng đất năm 2005”, do ông viết và ký tên, ngoài ra ông bà cũng có ghi thêm cho các nguyên đơn giấy sang nhượng ghi năm 1994, lý do ghi năm 1994 là để được hưởng các chính sách của Nhà nước khi tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thực tế chuyển nhượng là vào năm 2005. Ông H, bà N1 không đồng ý với trình bày của các nguyên đơn, ông bà không thoả thuận mở con đường đi ngang qua các thửa đất 76, 77, tờ bản đồ số 29 tại thị trấn Đ của ông bà, mà là các nguyên đơn phải tự mở lối đi trên đất của mình.

Theo các giấy sang nhượng đất thể hiện trừ đường 2,5m phía tây tức là ông bà mở con đường bên phía tây của các diện tích đất ông bà đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, diện tích con đường này ông bà sẽ không tính tiền khi chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn, chứ không phải mở đường đi qua thửa đất 76, 77 của ông bà. Khi chuyển nhượng đất các nguyên đơn còn nợ lại tiền chuyển nhượng, tổng số tiền là 10.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông H, bà N1 phản tố yêu cầu bà L thanh toán số tiền chuyển nhượng còn nợ, bà L đại diện cho các nguyên đơn đã thực hiện thanh toán cho ông H, bà N1 số tiền 15.000.000 đồng, ông H, bà N1 xác định đến nay các

nguyên đơn không còn nợ tiền chuyển nhượng, ông H và bà N1 xác định rút yêu cầu phản tố đối với bị đơn Phan Thị Thúy L.

Đối với kết luận định giá tài sản của Phòng tài chính kế hoạch đến nay đã quá 06 tháng nhưng các đương sự vẫn thống nhất và không có ý kiến, không yêu cầu định giá lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Sỹ T2 (do bà L trình bày): Ông Thông thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà L, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có ý kiến gì khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán đã:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu của các nguyên đơn bà Hồ Thị B và ông Hoàng T, bà Lê Thị C, bà Phan Thị Thúy L và ông Trịnh Công C1, bà Phan Thị Thanh T1, bà Lê Thị N và ông Trần Văn L1, về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1, về việc yêu cầu nguyên đơn bà Phan Thị Thúy L thanh toán tiền nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Hồ Thị B và ông Hoàng T, bà Lê Thị C, bà Phan Thị Thúy L và ông Trịnh Công C1, bà Phan Thị Thanh T1, bà Lê Thị N và ông Trần Văn L1, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1.

1.1. Buộc ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với các thửa đất 367, 368, 369, 375, 78 tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính thị trấn Đ, mở lối đi có diện tích 133,2m² trên diện tích đất thuộc các thửa 76, 77 tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính thị trấn Đ, diện tích được giới hạn bởi các điểm (3, 4, 5, 6, 3) thể hiện tại Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3296/2021 ngày 23 tháng 6 năm 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1.

1.2. Buộc ông H, bà N1 phải di dời vật, công trình và cây trồng xây dựng trên đất để duy trì lối đi nêu trên cho các nguyên đơn, tài sản di dời gồm có: 01 cổng cột ốp gạch, mái ngói, kèo sắt gồm 03 cây cột vuông ốp gạch 40x40cm; cổng chính sắt hộp vuông 3x3cm, rộng 2,4m, cao 2,1m; mái ngói bằng sắt 4x8m; đế cổng bê tông cốt thép; 01 hàng rào dài 21m, móng đá chẻ, tường gạch, phía trên lưới B40; 02 cây tràm bông vàng, 05 cây bằng lăng, 05 cây xoan, 01 cây me, 01 cây mận, 09 cây chuối, 18 cây mai, 04 chậu mai, 01 cây phượng, 02 bồn cây si, 01 chậu cây si, 01 cây dừa kiểng, 02 bụi cây đung đỉnh, 01 cây rừng.

(Kèm theo Bản án là Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3296/2021 ngày 23 tháng 6 năm 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1. Khi án có hiệu lực pháp luật các nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được nêu trong bản án này. Chi tiết tài sản được mô tả tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 09-6-2021 và Biên bản định giá tài sản ngày 11-6-2021 của Hội đồng định giá tài sản huyện Đ).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn bà Hồ Thị B và ông Hoàng T, bà Lê Thị C, bà Phan Thị Thúy L và ông Trịnh Công C1, bà Phan Thị Thanh T1, bà Lê Thị N và ông Trần Văn L1, đồng ý liên đới hỗ trợ thanh toán cho bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1 số tiền 30.721.000 đồng (Ba mươi triệu bảy trăm hai mươi một nghìn).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên quyền kháng cáo, thi hành án và án phí.

Ngày 24/4/2024 bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1 kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1:** Luật sư Nguyễn Thành H1 trình bày: Mục đích mua đất của các nguyên đơn là đón đầu quy hoạch mở đường chứ không phải để ở, bị đơn không hoàn toàn thỏa thuận sẽ mở con đường đi ngang 2,5m phía tây nối từ đất chuyển nhượng ra đường công cộng khoảng 50m, các phần đất trừ 2,5 m phía tây nay đã cấp vào giấy chứng nhận của các nguyên đơn tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không dứt điểm phần đường của các nguyên đơn sẽ phát sinh tranh chấp sau này nếu các nguyên đơn không thỏa thuận được và bản án sơ thẩm cũng không chỉnh lý giấy chứng nhận, bà B mua đất của ông T3 chứ không mua của ông H Tòa án sơ thẩm không đưa ông T3 tham gia tố tụng là thiếu. Do đó đề nghị Tòa án phúc thẩm hủy án sơ thẩm để giải quyết lại.

*** Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:**

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về đường lối: Kháng cáo của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm xử không khách quan, và Tòa sơ thẩm không đưa ông T3 tham gia tố tụng là thiếu sót đề nghị hủy án là không có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích nêu trên; Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 15/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của

TAND huyện Định Quán, rút kinh nghiệm Tòa án cấp sơ thẩm về áp dụng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Thủ tục kháng cáo được thực hiện trong thời hạn luật định, người kháng cáo thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các nguyên đơn nộp bổ sung cho Tòa biên bản thỏa thuận đường đi của các nguyên đơn đối với phần diện tích các nguyên đơn được cấp giấy để chứng minh các nguyên đơn không tranh chấp với nhau, không yêu cầu tòa giải quyết tại thời điểm giải quyết vụ án nêu trên.

[2] Xét nội dung kháng cáo:

Nội dung kháng cáo ông **H** và bà **N1** kháng cáo toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không đúng bản chất vụ việc làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích chính đáng của ông bà đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn bổ sung Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông **T3** (người bán đất cho bà **B**) vào tham gia tố tụng là vi phạm đề nghị hủy án.

Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, trình bày của đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

[2.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án và quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn bà **Hồ Thị B** và **Hoàng T**, **Lê Thị C**, **Phan Thị Thúy L** và ông **Trịnh Công C1**, **Phan Thị Thanh T1**, **Lê Thị N** và ông **Trần Văn L1** khởi kiện với các yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mở lối đi có diện tích 133,2 m² qua các thửa đất 76,77, tờ bản đồ số 29, tọa lạc **khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ** và tháo dỡ 01 cổng sắt cao khoảng 2,5m trên diện tích đất là lối đi xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mở lối đi qua bất động sản liền kề*” theo quy định tại các điểm khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn rút yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề, giữ nguyên yêu cầu buộc bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng. Bị đơn rút yêu cầu phản tố do các đương sự đã tự thỏa thuận xong. Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm căn cứ Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ giải quyết yêu cầu tranh chấp về mở lối đi qua bất động sản liền kề của các nguyên đơn; đình chỉ yêu cầu phản tố thanh toán tiền nợ trong hợp đồng chuyển nhượng của bị đơn là phù hợp quy định pháp luật.

[2.2] Về nội dung tranh chấp:

Vào năm 2005, vợ chồng ông H, bà N1 có chuyển nhượng một lô đất có chiều dài 32m, chiều ngang 30m, thuộc thửa số 78, tờ bản đồ 29 cho 05 người là bà B (6m), bà C (5m), bà L (5m), bà T1 (5m), bà N (11m), vào thời điểm chuyển nhượng thửa đất trên ông H bà N1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra ông bà cũng ghi thêm cho những người mua trên giấy sang nhượng ghi năm 1994 để được hưởng các chính sách của Nhà nước khi tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thực tế thì đất được chuyển nhượng vào năm 2005. Sau đó, những người mua đất đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, cụ thể:

- Ông L1, bà N mua đất có diện tích 107m², thửa 354B, tờ bản đồ 29 thuộc khu phố H, thị trấn Đ, sau khi chỉnh lý lại thành thửa số 78, tờ bản đồ 29. Ngày 19/11/2019, UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất CD 035830 mang tên ông L1, bà N.

Ông L1, bà N mua đất có diện tích 94,3m², thửa 368, tờ bản đồ 29 thuộc khu phố H, thị trấn Đ. Ngày 19/11/2019, UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất CD 035831 mang tên ông L1, bà N.

- Ông T, bà B mua đất có diện tích 108,1m², thửa 375, tờ bản đồ 29 thuộc khu phố H, thị trấn Đ. Trên thực tế, thửa đất này ông H, bà N1 bán cho ông Nguyễn Sỹ T3, ông T3 bán lại cho ông T bà B. Ông H viết giấy sang nhượng trực tiếp cho bà B. Ngày 27/12/2019, UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất CD 035319 mang tên ông T, bà B.

- Bà T1 mua đất có diện tích 185m², thửa 78C, tờ bản đồ 29 thuộc khu phố H, thị trấn Đ, sau chỉnh lý thành thửa số 369, tờ bản đồ 29. Ngày 20/9/2019, UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất CD 035926 mang tên bà T1.

- Ông C1, bà L mua đất có diện tích 95m², thửa 78A, tờ bản đồ 29 thuộc khu phố H, thị trấn Đ, sau khi chỉnh lý thành thửa số 367, tờ bản đồ 29. Ngày 20/9/2019, UBND huyện Đ cấp giấy CNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất CD 035927 mang tên ông C1, bà L.

Ngày 27/9/2019, ông C1, bà L bán thửa đất trên cho ông Phan Sỹ T2. Giấy CNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất CD 035927 đã được Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật chuyển nhượng cho ông Phan Sỹ T2 ngày 30/9/2019.

Theo các giấy sang nhượng thu thập được trong hồ sơ vụ án điều thể hiện nội dung ông H, bà N1 ghi: “trừ 2,5m làm đường phía tây”, “đường tự mở 2,5m ở

phía tây”, “đường tôi tự mở tây 2,5m”, “đường rộng 2,5m tôi tự mở”.

Sau khi các nguyên đơn mua đất và được cấp CNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất nhưng không có lối đi qua bất động sản liền kề. Các nguyên đơn có yêu cầu ông H, bà N1 mở lối đi ngang 2,5m từ phía tây nổi từ đất chuyển nhượng ra đường công cộng theo như cam kết mở đường tại các giấy sang nhượng, con đường đi qua thửa đất 76, 77, tờ bản đồ 29 của ông H, bà N1. Nhưng ông H, bà N1 không đồng ý mà còn xây 01 cổng rào bằng sắt cao khoảng 2,5m để ngăn không cho những người đã nhận chuyển nhượng đất ở phía trong đi lại nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H, bà N1 thực hiện cam kết như đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn ông H, bà N1 không đồng ý với việc mở đường vì không có thỏa thuận việc mở lối đi ngang qua các thửa 76, 77, tờ bản đồ 29 mà các nguyên đơn phải tự mở lối đi trên đất của mình. Theo các giấy sang nhượng thể hiện trừ 2,5m ở phía tây tức là các nguyên đơn tự mở đường bên phía tây của các diện tích đất mà ông bà đã chuyển nhượng.

Theo chứng cứ, tài liệu trong hồ sơ thể hiện:

Các đương sự đều thừa nhận về việc mua bán đất thể hiện tại các giấy sang nhượng do ông H, bà N1 ghi. Tuy việc mua bán vào thời điểm đó ông H, bà N1 chưa được cấp giấy CNQSDĐ, hợp đồng chuyển nhượng ghi tay không có công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 691, 693 BLDS 1995, Điều 689 BLDS 2005. Tuy nhiên, các nguyên đơn đã thanh toán 2/3 tiền chuyển nhượng, đã nhận đất đồng thời làm thủ tục xin đăng ký, kê khai QSDĐ và được cấp CNQSDĐ, QSH nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với các diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông H, bà N1, tại phiên tòa các nguyên đơn trình bày sau khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận các nguyên đơn liên hệ bị đơn để mở đường đi vào đất xây nhà nhưng bị đơn không đồng ý và xây tường rào, trồng cây cối rào chắn không cho nguyên đơn đi vào đất. Căn cứ theo Án lệ số 55 ngày 07/9/2022 Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giao dịch này không vô hiệu mà được công nhận hiệu lực.

Tại các giấy chuyển nhượng tay lập năm 2005 và các giấy chuyển nhượng tay ghi lùi năm 1994 đều thể hiện có nội dung “trừ lại 2,5m làm đường đi”, để lại 2,5m về phía tây mảnh đất làm đường đi”, “đường tôi tự mở”. Tuy ông H, bà N1 cho rằng ông bà chỉ mở con đường bên phía tây của các diện tích đất đã chuyển nhượng cho các nguyên đơn, diện tích con đường này sẽ không tính tiền khi chuyển nhượng đất chứ không phải mở đường đi qua thửa đất 76, 77 của ông bà nhưng trên thực tế thì diện tích các nguyên đơn nhận chuyển nhượng nằm phía trong, không có lối đi, nếu muốn đi ra đường công cộng phải đi qua thửa đất 76, 77 của ông H, bà N1. Ông H, bà N1 không dành lối đi cho các nguyên đơn nên trên thực tế các nguyên đơn vẫn chưa nhận được đất làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các nguyên đơn trong khi ông H, bà N1 đã nhận tiền chuyển nhượng đất. Theo quy định tại khoản 3, Điều 280 BLDS 1995; khoản 3, Điều 275 BLDS 2005: “...Trong

trường hợp bất động sản chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù”.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn ông H cũng xác định tại thời điểm chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn đến thời điểm hiện tại các lô đất mà ông H chuyển nhượng cho các nguyên đơn chưa có đường đi, xung quan bao bị bao bọc bởi các thửa đất của người khác nhưng tương lai Nhà nước sẽ mở đường, còn hiện tại các nguyên đơn muốn có đường đi thì phải trả tiền mua đất làm đường đi cho ông H, ông H xác định khi bán đất ông không nói sẽ mở đường đi ra đường công cộng cho các nguyên đơn.

Nhưng, theo các nguyên đơn trình bày vào thời điểm mua đất bị đơn có cam kết mở lối đi ngang 2,5m để đi từ vị trí đất mua ra đến đường đi công cộng trên diện tích đất thuộc thửa 76, 77 tờ bản đồ 29 là phù hợp với nội dung mở lối đi phía tây 2,5m trong các giấy sang nhượng đất, thể hiện ý chí của bị đơn về việc mở lối đi cho những người mua đất nằm phía trong vào thời điểm bán đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là phù hợp pháp luật.

Về áp dụng pháp luật: Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các Điều 119, 254, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa phù hợp do việc mua bán vào thời điểm tháng 8/2005, tháng 9/2019 được cấp giấy CNQSDĐ nên cần bổ sung áp dụng pháp luật theo quy định của Bộ luật dân sự 1995, 2005 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 cho đầy đủ tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận đơn khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ phù hợp quy định pháp luật, kháng cáo của ông H, bà N1 không có căn cứ nên không chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: ông H, bà N1 đã được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định.

[4] Trình bày của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị hủy án do không đưa ông T3 vào tham gia tố tụng và các trình bày khác tại phiên tòa không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên không ghi nhận.

[5] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 119, 254, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, Bộ luật Dân sự năm 1995, Bộ luật Dân sự năm 2005; Các điều 167, 168, 188 Luật Đất

đai năm 2013; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án. Áp dụng Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 15/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Định Quán.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Hồ Thị B và ông Hoàng T, bà Lê Thị C, bà Phan Thị Thúy L và ông Trịnh Công C1, bà Phan Thị Thanh T1, bà Lê Thị N và ông Trần Văn L1, về việc yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề đối với bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1, về việc yêu cầu nguyên đơn bà Phan Thị Thúy L thanh toán tiền nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Hồ Thị B và ông Hoàng T, bà Lê Thị C, bà Phan Thị Thúy L và ông Trịnh Công C1, bà Phan Thị Thanh T1, bà Lê Thị N và ông Trần Văn L1, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1.

Buộc ông Nguyễn Huy H và bà Phạm Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với các thửa đất 367, 368, 369, 375, 78 tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính thị trấn Đ, mở lối đi có diện tích 133,2m² trên diện tích đất thuộc các thửa 76, 77 tờ bản đồ số 29, bản đồ địa chính thị trấn Đ, diện tích được giới hạn bởi các điểm (3, 4, 5, 6, 3) thể hiện tại Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3296/2021 ngày 23 tháng 6 năm 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh Đ1.

Buộc ông H, bà N1 phải di dời vật, công trình và cây trồng xây dựng trên đất để duy trì lối đi nêu trên cho các nguyên đơn, tài sản di dời gồm có: 01 công cột ốp gạch, mái ngói, kèo sắt gồm 03 cây cột vuông ốp gạch 40x40cm; cổng chính sắt hộp vuông 3x3cm, rộng 2,4m, cao 2,1m; mái ngói bằng sắt 4x8m; đế cổng bê tông cốt thép; 01 hàng rào dài 21m, móng đá chẻ, tường gạch, phía trên lưới B40; 02 cây tràm bông vàng, 05 cây bằng lăng, 05 cây xoan, 01 cây me, 01 cây mận, 09 cây chuối, 18 cây mai, 04 chậu mai, 01 cây phượng, 02 bồn cây si, 01 chậu cây si, 01 cây dừa kiểng, 02 bụi cây đung đỉnh, 01 cây rừng.

(Kèm theo Bản án là Trích lục và đo chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 3296/2021 ngày 23 tháng 6 năm 2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi

nhánh Đ1. Khi án có hiệu lực pháp luật các nguyên đơn được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất được nêu trong bản án này. Chi tiết tài sản được mô tả tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 09-6-2021 và Biên bản định giá tài sản ngày 11-6-2021 của Hội đồng định giá tài sản **huyện Đ**).

Ghi nhận sự tự nguyện của các nguyên đơn bà **Hồ Thị B** và ông **Hoàng T**, bà **Lê Thị C**, bà **Phan Thị Thúy L** và ông **Trình Công C1**, bà **Phan Thị Thanh T1**, bà **Lê Thị N** và ông **Trần Văn L1**, đồng ý liên đới hỗ trợ thanh toán cho bị đơn ông **Nguyễn Huy H** và bà **Phạm Thị N1** số tiền 30.721.000 đồng (Ba mươi triệu bảy trăm hai mươi một nghìn)

Kể từ ngày Bản án 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 (đối với 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 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền do các bên thỏa thuận nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; trường hợp không thỏa thuận được thì thực hiện theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng: Các nguyên đơn tự nguyện chịu số tiền 8.040.000 đồng, nguyên đơn đã nộp và quyết toán xong.

Về án phí DSST: Trả lại cho bà **Lê Thị N** số tiền tạm ứng phí 625.000 đồng theo biên lai thu số 0005144 ngày 10-6-2020, bà **Phạm Thị Thanh T4** số tiền tạm ứng án phí 625.000 đồng theo biên lai thu số 0005143 ngày 10-6-2020, bà **Phan Thị Thúy L** và ông **Trình Công C1** số tiền tạm ứng án phí 625.000 đồng theo biên lai thu số 0005142 ngày 10-6-2020 và trả cho bà **Phan Thị Thúy L** số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005411 ngày 21-10-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Định Quán, tỉnh Đồng Nai. Miễn án phí cho bị đơn ông **Nguyễn Huy H** và bà **Phạm Thị N1**.

Về án phí DSPT: Bị đơn ông **Nguyễn Huy H** và bà **Phạm Thị N1** là người cao tuổi được miễn theo quy định.

Người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 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 năm 2008 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[4] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Định Quán;
- TAND huyện Định Quán.
- Đương sự;
- Lưu.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Hoàng Thị Thu Minh