

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 97/2023/DS-PT

Ngày: 17-3-2023

“ V/v tranh chấp lối đi, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
đòi lại quyền sử dụng đất, buộc tháo
dỡ T2 sản trên đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các Thẩm phán:

Ông Trần Văn Quán

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 15 và ngày 17 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023, về “Tranh chấp lối đi, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ T2 sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2022/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2023/QĐ-PT ngày 21 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: 146, Rạch Cù, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện cư trú: Ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1975.

2. Bà Lê Thị H, sinh năm 1983.

Cùng cư trú: Ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Vũ P H1, sinh năm 1986 (có mặt).

Địa chỉ: Số 411/58/51 đường Lê Đức Thọ, Phường K, quận Gò V, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 28/2/2023).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Minh T2, sinh năm 1985 (có đơn xin vắng mặt).

Cư trú: Ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An.

2. Cháu Lê Minh P, sinh năm 2017 (vắng mặt).

Cư trú: Ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An.

Đại diện hợp pháp của cháu P: Bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: 146, Rạch Cùng, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện cư trú: Ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An.

- Người làm chứng:

1. Ông Ngô Tấn H2, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Cư trú: Ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 146, đường Rạch Cùng, phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chỗ ở: 810, Chung cư Phan Văn Trị, Phường 2, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14/4/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/7/2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:

Năm 2010-2011, bà T có nhờ ông M mua giùm phần đất có giá 100.000.000 đồng. Khoảng một năm sau, bà T muốn cất nhà, nH2 chủ đất trước gây khó dễ nên bà T và ông M có thỏa thuận: Ông M đang là chủ sử dụng phần đất gồm lúa và thổ (thổ ở bên trong, lúa ở vị trí bên ngoài) có chiều ngang là 4m, chiều dài khoảng 36m, ông M chuyển nhượng lại cho bà T với giá 280.000.000 đồng, giá đất thổ là 2.200.000 đồng/m²; thành tiền là 250.000.000 đồng; đất lúa đơn giá là 1.000.000 đồng/m², thành tiền là 30.000.000 đồng. Bà T đổi phần đất nhờ ông M mua là 100.000.000 đồng, cộng với bà T đưa tiền cho vợ chồng ông M hai lần, một lần 100.000.000 đồng, một lần là 80.000.000 đồng, bà T thanh toán xong cho ông M. Hai bên lập giấy tay sang nhượng nH2 hiện thất lạc. Thời điểm chuyển nhượng cả hai đều biết đất lúa dưới hạn mức tối thiểu tách thửa nên chỉ sang tên đất thổ mà

không sang tên đất lúa. Bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất thổ là thửa đất 748. Ông M còn kêu bà T đưa 3.500.000 đồng tiền làm giấy tờ ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn M có dẫn bà T đến nhà ông Ngô Tấn H2 thuê ông H2 xây nhà cho bà T, tiền công xây nhà trên đất lúa là 700.000 đồng/mét vuông. Bà T trả tiền công cho ông H2 là 21.000.000 đồng. Khi bà T cất nhà được 01 tuần, do bận đi hợp tác lao động nên nhờ ông M trông coi việc xây dựng, chỉ ranh giới đất cho thợ xây. Hiện trạng khi xây dựng năm 2012, một bên xây tường, ô quần ló ra đất lúa khoảng 40cm, mái che khoảng 02m, phía tiếp giáp bên ông M do bà T không có tiền nên không xây thêm. Năm 2013, bà T về nước, bà T tiếp tục xây mái che kéo dài hết đất là 7.4m. Phần công trình xây trên đất lúa bà T dùng để bán hủ tiếu, bán từ năm 2016. Đến năm 2021, bà T có xây dựng tấm tường tiếp giáp với đất ông M và hiện bà T đang bán tạp hóa. Phía ông M chỉ ranh cho bà T xây dựng. Phần đất tranh chấp này là T2 sản riêng của bà T. Trong nhà bà T hiện có bà T, ông Lê Minh T2, cháu Lê Minh P chủ yếu sinh sống và mẹ bà T là bà Nguyễn Thị Tư lâu lâu có về ở nhà một vài ngày.

Bà T phát hiện mình bị mất giấy tay chuyển nhượng, bà có qua nhờ ông M và bà H làm lại giấy tay mua bán lổi đi. Tờ giấy tay là do bà T viết, dựa trên nội dung đã thỏa thuận từ năm 2012, tới ngày 21/02/2022, bà T đem giấy tay qua đưa cho vợ chồng ông M xem qua rồi ký. Sáng ngày 22/02/2022, bà H đưa lại cho bà T tờ giấy tay mua lổi đi. Theo bà T biết, bà H trực tiếp ký tên là Lê Thị H trong giấy tay, ông M không có ký vào văn bản này, nH2 bà H ký thay cho ông M.

Về hiện trạng đất theo Mảnh trích đo địa chính số 209-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 09/9/2022: Nhà của bà Nguyễn Thị Kim T tọa lạc trên thửa đất 748 tại khu A, còn nhà của ông Nguyễn Văn M nằm trên thửa 168 thuộc khu B. Từ nhà của bà T và nhà của ông M muốn đi ra đường giao thông công cộng, thì các đường sá sẽ đi qua thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, cụ thể gia đình ông M sử dụng phần diện tích 30.3m² tại khu C, còn gia đình bà T đi qua phần diện tích 29.6m² thuộc các khu E, D, F.

Tại đơn khởi kiện, bà T yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H mở cho bà T lổi đi có diện tích 29.6m² (chiều ngang 4m, chiều dài 7.4m), thuộc một phần thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, đất tại ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An. Đồng thời bà Nguyễn Thị Kim T bổ sung thêm yêu cầu Tòa án xác định phần diện tích 29.6m² (chiều ngang 4m, chiều dài 7.4m), thuộc một phần thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, đất tại ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà T.

Qua yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H, bà Nguyễn Thị Kim T không đồng ý. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu vợ chồng bà H, ông M, bà T có yêu cầu bà H, ông M trả lại giá trị quyền sử dụng đất là 126.155.000 đồng, công trình xây dựng trên đất là 32.021.000 đồng và cát san lấp là 2.960.000 đồng. Tổng giá trị là 161.136.000 đồng. Bà T thống nhất kết quả định giá và Mảnh trích đo địa chính mà Tòa án trưng cầu.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H thống nhất trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa:

Bà Nguyễn Thị Kim T là em cùng cha khác mẹ với ông Nguyễn Văn M. Bà T viết sẵn bản hợp đồng vào chiều tối ngày 21/02/2022 bà T qua nhà vợ chồng ông M, bà H trao đổi việc mua bán đất và bảo để bà T soạn hợp đồng cho vợ chồng ông M tham khảo trước, sau đó ra công chứng thì viết số tiền mua bán đất cụ thể đề rõ ràng về pháp lý. Đến 09 giờ tối cùng ngày bà T có đưa cho bà H một bản hợp đồng, bà H xem không kỹ và ký tên bằng mực đỏ, sau đó bà H đưa cho ông M xem kỹ, ông M thấy hợp đồng có đoạn *“Hiện nay T đang sử dụng hoặc sau này bà T có bán cho ai thì gia đình anh Minh không được tranh chấp, trong khi mua bán không ai tranh chấp, nếu có tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý”*. Do đó, ông M không chịu ký vào, bản thân bà H thấy bà T là em của ông M nên bà H đã ký tên vào hợp đồng và lén ông M viết chữ Minh vào bản hợp đồng, do bà H viết chứ không phải ông M viết. Ông M không đồng ý bán đất. Sau khi ký xong, sáng 22/02/2022, bà H có đưa bà T bản hợp đồng đã ký.

Vào năm 2013, vợ chồng ông M, bà H có chuyển nhượng cho bà T phần đất có diện tích 114 m², loại đất thổ, thuộc thửa 748, đất tại xã Long T1, huyện Cần G. Do đất thổ ở bên trong nên cần đường đi. Vợ chồng ông bà đã tạo điều kiện cho bà T đi nhờ trên một phần thửa 749 của bà với diện tích là 29.6m² (chiều ngang 4m, chiều dài 7.4m). Cũng trong năm 2013, bà T không có xây tường như bà T trình bày mà chỉ che mái tole để bán hủ tiếu. Vào tháng 10/2021, bà T ngang nhiên xây dựng bức tường chắn ngang ½ phần đất của ông M tại thửa 749, tờ bản đồ số 20. Ông M, bà H không có chỉ ranh đất cho bà T xây nhà. Vợ chồng ông M, bà H không báo chính quyền địa phương, chỉ yêu cầu bà T tháo dỡ NH2 bà T không đồng ý.

Về hiện trạng đất theo Mảnh trích đo địa chính số 209-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai duyệt ngày 09/9/2022: Nhà của bà Nguyễn Thị Kim T tọa lạc trên thửa đất 748 tại khu A, còn nhà của ông Nguyễn Văn M nằm trên thửa 168 thuộc khu B. Từ nhà của bà T và nhà của ông M muốn đi ra đường giao thông công cộng, thì các đường sẽ đi qua thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, cụ thể gia đình ông M sử dụng phần diện tích 30.3m² tại khu C, còn gia đình bà T đi qua phần diện tích 29.6m² thuộc các khu E, D, F.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông M, bà H không đồng ý. Ông M, bà H đồng ý mở lối đi tại vị trí E ngang 01m, dài là 7.4m của Mảnh trích đo địa chính số 209-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần G duyệt ngày 09/9/2022. Ông M, bà H thống nhất với kết quả định giá mà Tòa án trưng cầu.

Ông M, bà H có các yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết:

- Hủy văn bản có tiêu đề “hợp đồng mua bán đất làm đường đi “vào ngày 21/02/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim T trả lại diện tích 29.6m² (chiều ngang 4m, chiều dài 7.4m), thuộc một phần thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, đất tại ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực.

- Buộc bà Nguyễn Thị Kim T tháo dỡ diện tích xây dựng 29.6m^2 (chiều ngang 4m, chiều dài 7.4m), thuộc một phần thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, đất tại ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An để trả lại phần đất như hiện trạng ban đầu khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực.

Vợ chồng ông M, bà H không đồng ý trả bất kỳ số tiền nào cho bà Nguyễn Thị Kim T, bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chi phí san nền, kết cấu giá trị nhà tạm, công trình của bà T xây dựng.

Ông M, bà H không đồng ý với ý kiến của bà Nguyễn Thị Tư vì bà Tư là mẹ ruột của ông M và bà T, không khách quan. Còn ý kiến ông Ngô Tấn H2 thì thời điểm mua bán thì ông H2 không chứng kiến, nên lời làm chứng của ông H2 không có căn cứ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh T2 trình bày: Phần đất tranh chấp 29.6m^2 là T2 sản riêng của bà T. Hiện tại, ông T2, bà T và con chung đang sống chung trong căn nhà trên phần đất tranh chấp từ năm 2016 đến nay. Qua yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H, thì ông T2 không đồng ý.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nH2 các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 110/2022DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần G đã căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 158, Điều 175, Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 95, Điều 171 Luật đất đai 2013; Điều 26 của Nghị quyết số 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 và lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T đối với ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H về việc tranh chấp lỗi đi.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H phải cho bà Nguyễn Thị Kim T mở lối đi có diện tích là 29.6m^2 thuộc các khu E (7.4m^2), khu F (11.1m^2), khu D (11.1m^2), thuộc một phần thửa đất 749, tờ bản đồ số 20, đất tại xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An. Do ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 790057, được Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp ngày 23/01/2013.

Các khu E (7.4m^2), khu F (11.1m^2), khu D (11.1m^2) theo Mảnh trích đo địa chính số 209-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần G duyệt ngày 09/9/2022.

Bà Nguyễn Thị Kim T có quyền yêu cầu đăng ký biến động hạn chế quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn M tại các khu E (7.4m^2), khu F (11.1m^2), khu D (11.1m^2) theo quy định tại Điều 171 và Điều 95 của Luật Đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T đối với ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H về việc xác định phần diện tích 29.6m² (chiều ngang 4m, chiều dài 7.4m), thuộc một phần thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, đất tại ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Kim T về việc hủy hợp đồng.

Hủy văn bản có tiêu đề “hợp đồng mua bán đất làm đường đi” vào ngày 21/02/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H buộc bà Nguyễn Thị Kim T trả lại diện tích 29.6m² (chiều ngang 4m, chiều dài 7.4m), thuộc một phần thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, đất tại ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H buộc bà Nguyễn Thị Kim T tháo dỡ công trình trên diện tích 29.6m² (chiều ngang 4m, chiều dài 7.4m), thuộc một phần thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, đất tại ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An để trả lại phần đất như hiện trạng ban đầu khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực.

Bà Nguyễn Thị Kim T vẫn tiếp tục sử dụng công trình trên phần lõi đi thuộc các khu E (7.4m²), khu F (11.1m²), khu D (11.1m²), thuộc một phần thửa đất 749, tờ bản đồ số 20, đất tại xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án lập ngày 22/7/2022 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức lập ngày 28/10/2022).

8. Về chi phí tố tụng là: 7.892.000 đồng. Do yêu cầu của bà T và ông M, mỗi bên được chấp nhận một phần nên các bên chịu ½. Do bà T đã tạm nộp nên ông M, bà H có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T số tiền là: 3.946.000 đồng.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

9. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H liên đới chịu án phí là 900.000 đồng. Tạm ứng án phí, ông M, bà H đã nộp tạm ứng 900.000 đồng theo biên lai thu số 0004791 ngày 19/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G, được chuyển sang án phí.

Bà Nguyễn Thị Kim T chịu 600.000 đồng án phí. Tạm ứng án phí, bà T đã nộp 4.628.000 đồng theo biên lai thu số 0013364 ngày 11/11/2022; 0004811 ngày 25/7/2022; 0004681 ngày 29/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G, được chuyển sang án phí. Trả lại cho bà T tiền tạm ứng án phí còn thừa là 4.028.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật,

Ngày 21/12/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H kháng cáo chỉ đồng ý mở cho bà T lối đi ngang 1m dài 7,4m.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H do ông Nguyễn Vũ P H1 trình bày nội dung kháng cáo, ông M chỉ đồng ý cho bà H sử dụng khu E có kích thước ngang 1m dài 7,4m; bà H có nghĩa vụ tháo dỡ T2 sản trên phần đất còn lại gồm khu D (ngang 1,5m dài 7,4m), F (ngang 1,5m dài 7,4m) để trả lại quyền sử dụng đất cho ông M, bà H. Trong trường hợp bà T muốn sử dụng phần đất diện tích 29,6m² của khu D, E, F thì bà T phải trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất cho ông M, bà H do sử dụng hạn chế quyền của chủ sử dụng đất.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim T trình bày: Khu D, E, F trước đây vào khoảng năm 2012 bà đã trả tiền cho ông M với số tiền 30.000.000 đồng để bà được sử dụng phần đất này làm lối đi, hai bên có lập giấy tay nh2 bà đã làm thất lạc nên ngày 21/02/2022 giữa bà và bà H làm giấy xác nhận lại có việc bán đất làm đường đi theo giấy tay “Hợp đồng mua bán đất làm đường đi”. Mặc dù giấy tay chữ ký bên mục người bán “Nguyễn Văn M” do bà H ký thay cho ông M, nh2 thực tế tờ giấy này chỉ là xác nhận lại của giấy tay đã bị thất lạc nên bà không đồng ý với kháng cáo của ông M, bà H.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của đương sự trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Bà T cho rằng vào năm 2012, bà đã thanh toán cho ông M, bà H số tiền 30.000.000 đồng để được sử dụng khu D, E, F làm đường đi ra đường công cộng, bà đã thanh toán đủ tiền và sử dụng đất. Ông M, bà H không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất như bà T trình bày và cho rằng do chỗ anh em ruột trong gia đình nên ông cho bà T sử dụng nhờ phần đất này. Bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc thanh toán tiền. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H đồng ý cho bà T tiếp tục sử dụng đất và yêu cầu bà T phải thanh toán tiền do sử dụng đất là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông M, bà H, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H được làm đúng theo quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Vũ P H1 có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được

triệu tập hợp lệ có văn bản trình bày ý kiến và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt lưu hồ sơ vụ án. Căn cứ quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về phạm vi kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H kháng cáo không đồng ý mở lối đi cho bà Nguyễn Thị Kim T có diện tích là $29.6m^2$ thuộc các khu E ($7.4m^2$), khu F ($11.1m^2$), khu D ($11.1m^2$), thuộc một phần thửa đất 749, tờ bản đồ số 20, đất tại xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An; yêu cầu bà T tháo dỡ công trình kiến trúc trên lối đi này. Các đương sự còn lại không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét trong phạm vi kháng cáo của đương sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H, thấy rằng:

[4.1] Bà Nguyễn Thị Kim T là chủ sử dụng thửa 748, tờ bản đồ 20, loại đất ONT, đất tại xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An. Thửa đất 748 giáp ranh với thửa 749, tờ bản đồ số 20 do ông M đứng tên chủ sử dụng và thửa 748 bị vây bọc bởi các thửa đất 167, 168, 170, 749. Để đi ra lối đi công cộng đường Trần Thị Non thì theo bà T trình bày vào năm 2012 bà đã nhận chuyển nhượng từ ông M phần đất có diện tích $29.6m^2$ (vị trí D, E, F) làm đường đi. Cùng thời điểm nhận chuyển nhượng thửa 748 của ông M với giá mua đường đi là 30.000.000 đồng, bà đã thanh toán đủ tiền. Hai bên có làm giấy tay nH2 bà đã làm thất lạc nên ngày 21/02/2022 bà H ký vào giấy tay “hợp đồng mua bán đất làm đường đi” xác nhận lại việc đã bán cho bà phần đất làm đường đi nêu trên. Bà T yêu cầu được tiếp tục sử dụng vị trí D, E, F làm lối đi, bà T không đồng ý bồi thường cho ông M theo giá thực tế sử dụng, vì cho rằng đã trả tiền cho ông M. Ông Nguyễn Văn M không đồng ý với ý kiến của bà T vì theo ông, ông chỉ cho bà T đi nhờ trên phần đất lúa có diện tích đo đạc là $29.6m^2$ thuộc một phần thửa đất 749, không có chuyển nhượng cho bà T phần diện tích đất này. Ông M chỉ đồng ý mở lối đi có chiều ngang 01m tại khu E của Mảnh trích đo địa chính, bà T phải tháo dỡ T2 sản trên đất để trả lại khu D, F cho ông.

[4.2] Xét giấy tay có tiêu đề “hợp đồng mua bán đất làm đường đi” vào ngày 21/02/2022, thấy rằng: Nội dung tờ giấy bà T cung cấp không thể hiện việc xác nhận lại ông M, bà H bán cho bà T phần đất vị trí D, E, F để làm đường đi như bà T trình bày. Mặt khác, trong giấy tay do bà T viết không thể hiện số tiền các bên đã thanh toán, chữ ký tại mục người bán đất không phải của ông M. Ông M, bà H không thừa nhận đã nhận số tiền như bà T trình bày. Bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã thanh toán cho ông M, bà H 30.000.000 đồng để được sử dụng phần đất nêu trên làm lối đi. Những người làm chứng do bà T cung cấp gồm bà Nguyễn Thị Tư, ông Ngô Tấn H2 cũng không chứng kiến bà T thanh toán số tiền 30.000.000 đồng cho ông M, bà H. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào việc bà T có xây công trình trên phần diện tích $29.6m^2$ từ năm 2013 để bán hủ tiếu, buôn bán tạp hóa đến nay để cho rằng bà T đã thanh toán tiền cho ông M, bà H là tH1 cơ sở vững chắc.

[4.3] Xét yêu cầu được sử dụng vị trí D, E, F diện tích $29.6m^2$ làm lối đi của bà T, thấy rằng: Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Chủ sở hữu có bất*

động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác mà không có hoặc không đủ lối đi ra đường công cộng, có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ. Xét về điều kiện được coi là thuận tiện và hợp lý nhất thì bà T yêu cầu mở lối đi qua một phần thửa 749 để đi ra đường giao thông chính là thuận tiện nhất. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H đồng ý mở lối đi cho bà T tại khu E và yêu cầu bà T tháo dỡ, di dời T2 sản trên khu D, F để trả lại quyền sử dụng đất cho ông M, bà H. Trong trường hợp bà T sử dụng khu D, E, F thì yêu cầu bà T có nghĩa vụ bồi hoàn thiệt hại cho ông M, bà H trên toàn bộ diện tích đất 29.6m².

Thấy rằng, nhà của bà T tại thửa đất số 748 bị thửa đất số 749 của ông M chắn ngang tại vị trí D, E, F, để ra đường công cộng Trần Thị Non thì bà T phải đi qua thửa 749 của ông M và đây là lối đi duy nhất. Thực tế, ông M, bà H đã cho bà T sử dụng vị trí D, E, F để ra đường công cộng và bà T đã san nền, xây nhà tiền chế, buôn bán hủ tiếu từ năm 2013 đến nay, toàn bộ T2 sản trên phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà T. Do đó, để đảm bảo quyền lợi của chủ sử dụng đất chịu hưởng quyền là ông M, bà H và chủ sử dụng đất hưởng quyền bị bao bọc bởi bất động sản là bà T thì cần giữ nguyên hiện trạng cho bà T được sử dụng 29.6m² khu D, E, F. Buộc bà T có nghĩa vụ đền bù thiệt hại cho ông M, bà H số tiền 29.6m² x 4.262.000 đồng = 126.155.200 đồng (làm tròn số tiền 126.155.000 đồng) là hợp tình, hợp lý.

Từ những phân tích trên, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M, bà H. Chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá, thẩm định là: 7.892.000 đồng. Do yêu cầu của bà T và ông M mỗi bên được chấp nhận một phần nên các bên chịu ½. Do bà T đã tạm nộp nên ông M, bà H có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T số tiền là 3.946.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H liên đới chịu án phí 300.000 đồng mở lối đi, 300.000 đồng án phí trả lại đất và tháo dỡ nhà không được chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị Kim T chịu 300.000 đồng án phí tranh chấp quyền sử dụng đất không được chấp nhận; chịu 300.000 đồng án phí hủy văn bản có tiêu đề “hợp đồng mua bán đất làm đường đi” và 6.307.760 đồng án phí trên số tiền phải thanh toán cho yêu cầu mở lối đi.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 110/2022/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần G, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 158, Điều 175, Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 95, Điều 171 Luật đất đai 2013; Điều 26 của Nghị quyết số 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 và lệ phí.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T đối với ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H về việc tranh chấp lối đi.

1.1 Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H phải cho bà Nguyễn Thị Kim T mở lối đi có diện tích là $29.6m^2$ gồm các khu E ($7.4m^2$), khu F ($11.1m^2$), khu D ($11.1m^2$), thuộc một phần thửa đất 749, tờ bản đồ số 20, đất tại xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An. Do ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 790057, được Ủy ban nhân dân huyện Cần G cấp ngày 23/01/2013.

Bà Nguyễn Thị Kim T được tiếp tục sử dụng quyền sử dụng đất và công trình trên phần lối đi thuộc các khu E ($7.4m^2$), khu F ($11.1m^2$), khu D ($11.1m^2$), thuộc một phần thửa đất 749, tờ bản đồ số 20, đất tại xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án lập ngày 22/7/2022 và Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức lập ngày 28/10/2022) để làm lối đi.

Các khu E ($7.4m^2$), khu F ($11.1m^2$), khu D ($11.1m^2$) theo Mảnh trích đo địa chính số 209-2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cần G duyệt ngày 09/9/2022 (kèm theo bản án).

Bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H sử dụng hạn chế đối với quyền sử dụng đất tại các khu E ($7.4m^2$), khu F ($11.1m^2$), khu D ($11.1m^2$) nêu trên theo quy định tại Điều 171 và Điều 95 của Luật Đất đai.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Kim T có nghĩa vụ đền bù do sử dụng hưởng quyền về lối đi cho ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H số tiền là 126.155.000 đồng (một trăm hai mươi sáu triệu một trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim T đối với ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H về việc xác định phần diện tích $29.6m^2$ (chiều ngang 4m, chiều dài 7.4m), thuộc một phần thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, đất tại ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim T.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H với bà Nguyễn Thị Kim T về việc hủy hợp đồng.

Hủy văn bản có tiêu đề “hợp đồng mua bán đất làm đường đi” vào ngày 21/02/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim T với ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn M và bà Lê Thị H buộc bà Nguyễn Thị Kim T phải tháo dỡ công trình để trả lại diện tích 29.6m² (chiều ngang 4m, chiều dài 7.4m), thuộc một phần thửa 749, tờ bản đồ số 20, loại đất lúa, đất tại ấp Tân Điền, xã Long T1, huyện Cần G, tỉnh Long An như hiện trạng ban đầu khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực.

5. Về chi phí tố tụng là: 7.892.000 đồng. Do yêu cầu của bà T và ông M, bà H mỗi bên được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu ½ chi phí này. Do bà T đã tạm nộp nên ông M, bà H có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà T số tiền là 3.946.000 đồng (ba triệu chín trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên 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 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H liên đới chịu 600.000 đồng nH2 được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0004791 ngày 19/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G, tỉnh Long An. Hoàn trả cho ông M và bà H 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

Bà Nguyễn Thị Kim T chịu 6.907.760 đồng nH2 được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.628.000 đồng theo biên lai thu số 0013364 ngày 11/11/2022; 0004811 ngày 25/7/2022; 0004681 ngày 29/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G, tỉnh Long An. Như vậy, bà T còn phải nộp tiếp 2.279.760 đồng (hai triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) tiền án phí.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn M, bà Lê Thị H 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0011498 và 0011499 ngày 21/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần G, tỉnh Long An.

8. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trong 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 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Gi;
- Chi cục THADS huyện Cần Gi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân