TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 295/2020/DS-PT
Ngày 30-10-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thế Xương

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Vũ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 242/2020/TLPT-DS ngày 01/10/2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 211/2020/QĐ-PT ngày 09/10/2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng L, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Hoàng L: Bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1969; địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2. Bị đơn:

2.1. Lê Học T, sinh năm 1965 (chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Học T:

2.1.1. Bà Nguyễn Thị Ánh M, sinh năm 1966

2.1.2. Anh Lê Học T1, sinh năm 1994

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Hưng, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Lê Học T1: Bà Nguyễn Thị Ánh M, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp Phú Hưng, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2.1.3. Em Lê Nguyễn Hà M1, sinh năm 2005

Địa chỉ: Ấp Phú Hưng, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo pháp luật của em Lê Nguyễn Hà M1: Bà Nguyễn Thị Ánh M, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp Phú Hưng, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

2.2. Bà Nguyễn Thị Ánh M, sinh năm 1966

Địa chỉ: Ấp Phú Hưng, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị Mỹ L1, sinh năm 1957

3.2. Bà Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1960 (xin vắng)

3.3. Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1971 (xin vắng)

3.4. Ông Lê Học T3, sinh năm 1963 (xin vắng)

3.5. Bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1977

3.6. Bà Lê Thị Minh H1, sinh năm 1982

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người địa diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Mỹ H, bà Lê Thị Minh H1: Bà Lê Thị Mỹ L1, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.7. Lê Thị Mỹ V (bỏ địa phương đi không rõ)

3.8. Nguyễn Thị Phụng, sinh năm 1962, địa chỉ: Ấp Phú Hưng, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (xin vắng).

3.9. Lê Học P, sinh năm 1950, ngụ: Ấp 4, xã T, huyện B, tỉnh Bến Tre (xin vắng).

3.10. Lê Thị M, sinh năm 1952, địa chỉ: Ấp Phú Hưng, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre (xin vắng).

3.11. Ông Lê Văn K, sinh năm 1955 (xin vắng)

3.12. Bà Lê Thị Thu N, sinh năm 1957 (xin vắng)

3.13. Bà Lê Thị Thu H2, sinh năm 1963 (xin vắng)

3.14. Bà Lê Thị Thu H3, sinh năm 1964 (xin vắng)

3.15. Bà Lê Thị Thu S, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu S: Ông Quách Thái H4, sinh năm 1967, ngụ: ấp Phú Thạnh, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.16. Ông Lê Hoàng M, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp Phú Thạnh, xã P, huyện B, tỉnh Bến Tre.

3.17. Bà Lê Thị Thu V2, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp 7, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu V2: Ông Trần Văn T2, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp Quới Thạnh Đông, xã Q, huyện C, tỉnh Bến Tre.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Hoàng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng L và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng trình bày:

Năm 2006, ông L cùng mẹ là bà Nguyễn Thị B có mua một phần đất giáp ranh với trường mẫu giáo Họa My xã P thuộc thửa đất số 544 tờ bản đồ số 10 của ông Lê Học T và bà Nguyễn Thị Ánh Mỹ để làm đường đi. Phần đất mua có chiều ngang 2,5m và chiều dài 62m chạy từ lộ đến kênh với số tiền là 6.000.000 đồng, đã giao tiền vào ngày 09/7/2006, khi mua bán hai bên có lập Giấy mua bán đất làm đường đi ngày 09/07/2006. Sau khi nhận tiền xong thì ông T đã giao đất cho ông và gia đình ông đã đi trên phần đất này nhưng vào ngày 02/7/2018 T cùng bà L1 không dùng kẽm gai rào lại không cho ông làm lối đi vào đất của ông.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Học T và bà Nguyễn Thị Ánh M phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 09/7/2006 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất 544 tờ bản đồ số 10 theo kết quả đo đạc của Tòa án ngày 08/5/2019 có diện tích 135,8 m^2 thuộc thửa 556-1: 35,9 m^2 + 556-2: 5 m^2 + 544-2: 94,9 m^2.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 25/12/2018, bị đơn ông Lê Học T và bà Nguyễn Thị Ánh M trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông ngoại ông để lại cho mẹ ông là bà Nguyễn Thị K, khi bà K chết thì để lại cho tất cả các anh, chị em của ông. Theo giấy mua bán ngày 09/07/2006, đúng là chữ viết do vợ ông viết ra, còn chữ ký là của ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ánh M ký, ông thừa nhận có nhận đủ số tiền là 6.000.000 đồng vào ngày 09/7/2006. Sau khi nhận tiền, ông để cho ông L làm đường đi, không có bàn giao đất cho ông L. Do ông L đi trên đất đã làm anh hưởng đến gà, vịt ông đang nuôi nên bà L1 là chị ông rào lại không cho đi nữa. Đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các anh, chị em của ông không đồng ý chuyển nhượng. Năm 2006, khi vợ chồng ông viết giấy bán đất cho bà B và ông L thì tất cả các chị em trong gia đình không ai biết.

Qua yêu cầu của ông L, ông không đồng ý mà đồng ý trả lại tiền cho ông L số tiền là 12.000.000 đồng theo như thỏa thuận đã ghi tại hợp đồng ngày 09/7/2006.

Bà M thống nhất với lời trình bày của ông T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có ý kiến:

- Bà Lê Thị Mỹ L1 trình bày: Đất tranh chấp có nguồn gốc từ ông bà ngoại để lại cho mẹ bà là Nguyễn Thị K. Bà K chết để lại cho tất cả các anh em trong gia đình, chưa chia cho ông T và bà M. Khi ông T, bà M lập giấy bán đất bà hoàn toàn không hay biết. Đến năm 2012, bà B kiện ông T về hợp đồng mua bán đất này bà mới biết, bà không đồng ý cho ông T bán đất cho ông L.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2019, ông Lê Học T3 trình bày: Ông là

anh ruột của ông T. Nguồn gốc thửa đất 544 tờ số 10 xã P là do ông, bà ngoại để lại cho mẹ ông là Nguyễn Thị K. Cha ông Lê Học M chết năm 1989 và bà Nguyễn Thị K chết 1997, không để lại di chúc. Khi ông M và bà K chết thì thửa đất này do ông Lê Học T sử dụng, ông T có được cấp sổ đỏ hay không thì ông không rõ.

Thửa đất ông T, bà M chuyển nhượng cho ông L và bà B ông hoàn toàn không biết, ông không có ký tên vào giấy chuyển nhượng, ông cũng không đồng ý cho ông T bán, ông chỉ biết cách đây vài tháng khi bà M đến báo cho ông biết là ông L kiện ông T. Trong vụ kiện này ông không có yêu cầu gì.

- Ông Lê Hoàng M, Quách Thái H4, Trần Văn T2 trình bày: Ông T là người đứng tên trong sổ mục kê ruộng đất và vợ chồng ông bà trực tiếp quản lý đất, đã nhận đầy đủ tiền bán đất thì phải có nghĩa vụ thực hiện, làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông Lê Hoàng L.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện B đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B đã áp dụng các Điều 92, 227, 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 122, 123, 131, 132, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 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 Tòa án xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

2. Tuyên bố "Giấy mua bán đất làm đường đi ngày 09/07/2006" được xác lập bởi ông Lê Học T và bà Nguyễn Thị Ánh M với bà Nguyễn Thị B và ông Lê Hoàng L là vô hiệu.

3. Buộc ông Lê Học T và bà Nguyễn Thị Ánh M phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Hoàng L số tiền là 151.022.000 đồng (Một trăm năm mươi mốt triệu không trăm hai mươi hai ngàn đồng).

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

Ngày 29/7/2020, nguyên đơn ông Lê Hoàng L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông L giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý với nội dung kháng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định

của pháp luật, những người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, chấp nhận kháng cáo của ông Lê Hoàng L, sửa Bản án sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, buộc bà Nguyễn Thị Ánh M và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Học T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2006 đối với thửa đất 544, tờ bản đồ số 10, diện tích 157,1m^2 cho ông Lê Hoàng L, đồng thời buộc ông L trả giá trị 2,1m^2 đất cho bà M và những người thừa kế của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo ông Lê Hoàng L; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 08/5/2019, phần đất tranh chấp có diện tích 135,8m^2 gồm các thửa 556-1 diện tích 35,9m^2, thửa 556-2 diện tích 5m^2, thửa 554-2 diện tích 94,9m^2 cùng tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp Phú Hưng, xã P, huyện B tỉnh Bến Tre. Thửa đất 544 hiện do ông Lê Học T kê khai đăng ký vào hồ sơ địa chính, chưa được giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với thửa đất 556 do bà Lê Thị Mỹ L1 đứng tên giấy chứng nhận được cấp ngày 16/5/2018. Trên phần đất tranh chấp có 04 trụ xi măng, rào kẽm gai do bà Lê Thị Mỹ L1 rào lại, ngoài ra không có tài sản nào khác.

[2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Học T, bà Nguyễn Thị Ánh M với bà Nguyễn Thị B, ông Lê Hoàng L:

[2.1] Về hình thức: Hợp đồng được lập dưới hình thức "Giấy mua bán đất làm đường đi" ngày 09/07/2006, không có công chứng, chứng thực là không đúng quy định về mặt hình thức của hợp đồng vì theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 thì "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng nhà nước; trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân thì được lựa chọn hình thức chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Uỷ ban nhân dân xã, phường, thị trấn nơi có đất*".

[2.2] Về nội dung:

Căn cứ Công văn số 33/CNBĐ-TTLT ngày 10/01/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B và Công văn số 602/UBND-ĐC ngày 21/04/2020 của Ủy ban nhân dân xã P: Thửa đất số 125 tờ số 10 xã P (theo số liệu 299) do ông Lê Học T kê khai đăng ký vào hồ sơ địa chính đã được tách ra thành hai thửa số 554, 556 tờ số 10. Thửa 554 ông T không yêu cầu giấy chứng chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, căn cứ Công văn số 146/VPĐK-TTLT ngày 06/02/2020 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre thì có căn cứ xác định thửa đất 554, 556 tờ số 10 xã P có nguồn gốc từ bà Nguyễn Thị K chết để lại. Điều này phù hợp với hồ sơ địa chính do Ủy ban nhân dân xã P đang quản lý cũng như chứng cứ do

nguyên đơn cung cấp là bảng "Trích sao từ Sổ mục kê đất đai" được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre lập ngày 31/12/2009 có các nội dung như sau: Bà Nguyễn Thị K kê khai đăng ký vào sổ mục kê ruộng đất năm 1991, thửa 125 tờ bản đồ số 10 xã P. Ông Lê Học T kê khai đăng ký vào sổ địa chính vào năm 2009, mục đích sử dụng đất trồng nhãn.

Như vậy, tại thời điểm xác lập hợp đồng, phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn ông T, bà M chưa có tên trong hồ sơ địa chính đối với thửa đất 125, tờ số 10 xã P mà do bà Nguyễn Thị K đứng tên.

Tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng... khi có các điều kiện sau đây: Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất..."*. Ông T và bà M xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B và ông L khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực của hợp đồng.

Do vi phạm về chủ thể xác lập và hình thức của hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2006 giữa ông T, bà M với ông L, bà B vô hiệu.

[3] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông T, bà M với bà B, ông L vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Nguyên đơn chưa được giao đất nên không phải trả lại phần đất tranh chấp. Phía bị đơn bà M cho rằng số tiền 6.000.000 đồng đã nhận ngày 09/7/2006 không phải là giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng mà là tiền hoa lợi bị mất khi cho bà B và ông L đi trên phần đất. Trong khi đó, nguyên đơn xác định số tiền nêu trên là giá chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Xét nội dung của "Giấy mua bán đất làm đường đi" do chính bà M viết có nội dung *"Vợ chồng chúng tôi đồng ý bán cho bà Nguyễn Thị B và con là Lê Hoàng L một phần đất để làm đường đi... số tiền là 6.000.0000 đồng"*, không có đề cập đến việc bồi thường tiền hoa lợi như bà M trình bày. Do đó, có căn cứ xác định số tiền 6.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp. Như vậy, ông T và bà M phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông L số này.

[3.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Ông T, bà M ngay từ khi xác lập giao dịch buộc phải biết đất này là di sản của bà K để lại. Ông bà chưa có tên trong hồ sơ địa chính, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất với bà B, ông L là không đúng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông L thừa nhận biết đất tranh chấp có nguồn gốc của bà K, biết ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn xác lập giao dịch.

Như vậy, cả hai đều có lỗi ngang nhau trong việc làm cho hợp đồng vô hiệu, mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

[3.3] Về bồi thường thiệt hại:

Theo biên bản định giá tài sản ngày 26/9/2019, đất tranh chấp có đơn giá 2.180.000 đồng/m^2, tổng giá trị tài sản tranh chấp là 135,8m^2 x 2.180.000 đồng = 296.044.000 đồng.

Giá chuyển nhượng tại thời điểm xác lập theo "Giấy mua bán đất làm đường đi" là 6.000.000 đồng. Thiệt hại được xác định: 296.044.000 đồng - 6.000.000 đồng = 290.044.000 đồng. Do mỗi bên có mức độ lỗi là 50% nên ông T và bà M phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông L số tiền là: 290.044.000 đồng x 50% = 145.022.000 đồng.

Như vậy, tổng số tiền mà bà M và ông T phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông L là: 6.000.000 đồng + 145.022.000 đồng = 151.022.000 đồng.

[4] Về nhu cầu sử dụng đất:

Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên bị vô hiệu nhưng có căn cứ xác định mục đích của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn là dùng để làm lối đi, thực tế gia đình nguyên đơn cũng đã sử dụng lối đi trên phần đất tranh chấp từ năm 2006 đến năm 2018 thì bị bà L1 rào lại. Căn cứ biên bản xác minh ngày 13/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, ngoài lối đi này, gia đình nguyên đơn không còn lối đi nào khác, chỉ có những lối đi tạm qua đất của gia đình bị đơn trong thời gian chờ giải quyết tranh chấp. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, phải dành cho nguyên đơn một lối đi ra đường công cộng và nguyên đơn có nghĩa vụ đền bù cho bị đơn một phần giá trị quyền sử dụng phần đất làm lối đi.

Căn cứ, họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 8/5/2019, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, biên bản hiện thương ranh giới thửa đất ngày 27/3/2020, trong diện tích đất tranh chấp có thửa 556-1 diện tích 35,9m^2, thửa 556-2 diện tích 5m^2 thuộc thửa 556, tờ bản đồ số 10, do bà Lê Thị Mỹ L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn không có yêu cầu khởi kiện đối với bà L1, đồng thời thửa 554-3 có diện tích 2,9m^2 nguyên đơn không tranh chấp nên không có căn cứ để xem xét lối đi cho nguyên đơn trên các phần đất này. Bên cạnh đó, đối với đường ranh còn lại giáp với Trường mẫu giáo Họa Mi là hàng rào lưới B40 và một phần bức tường chạy dài theo ranh đất từ ngoài vào do trường xây dựng, các bên đã thống nhất ranh. Do đó, phần đất dành cho nguyên đơn để làm lối đi được xác định là thửa 544-2 tờ 10 diện tích 94,9m^2. Do nguyên đơn được mở lối đi trên phần đất có tích đất 94,9m^2 nên nguyên đơn có nghĩa vụ đền bù cho bị đơn một phần thiệt hại tương đương 30% giá trị quyền sử dụng đất = 94,9m^2 x 2.180.000 đồng x 30% = 62.064.600 đồng. Nếu những người thừa kế của bà Nguyễn Thị K có tranh chấp với ông T, bà M về số tiền này thì có quyền khởi kiện trong một vụ kiện khác.

Ngoài ra, họa đồ hiện trạng sử dụng đất ngày 08/5/2019, trên phần đất thuộc thửa 544-2(10) có 01 trụ rào xi măng (kí hiệu là điểm U) và dây kẽm gai do bà L1 xây, làm hàng rào nên buộc bà L1 phải tháo dỡ dây kẽm gai, di dời trụ rào ra khỏi phần đất thuộc thửa 544-2(10).

Từ những nhận định trên, nhận thấy cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, mục đích chuyển nhượng đất của nguyên đơn là sử dụng làm lối đi ra đường công cộng, đồng thời hiện tại nguyên đơn không có lối đi nào khác nên phải buộc bị đơn dành cho nguyên đơn một phần đất làm lối đi là phù hợp. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí được điều chỉnh tương ứng theo quy định của pháp luật.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Do bản án bị sửa nên ông Lê Hoàng L không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Hoàng L;

Sửa Bản án sơ thẩm số 33/2020/DS-ST ngày 20/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B.

Áp dụng các Điều 92, 227, 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 689, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 122, 123, 131, 132, 245, 254, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27 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 Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2] Tuyên bố "Giấy mua bán đất làm đường đi ngày 09/07/2006" được xác lập bởi ông Lê Học T và bà Nguyễn Thị Ánh M với bà Nguyễn Thị B và ông Lê Hoàng L là vô hiệu.

[3] Buộc ông Lê Học T (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Ánh M, anh Lê Học T1, em Lê Nguyễn Hà M1) và bà Nguyễn Thị Ánh M có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Hoàng L số tiền 151.022.000 (Một trăm năm mươi mốt triệu không trăm hai mươi hai nghìn) đồng.

[4] Buộc ông Lê Học T (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Ánh M, anh Lê Học T1, em Lê Nguyễn Hà M1) và bà Nguyễn Thị Ánh M dành cho ông Lê Hoàng L lối đi ra đường công cộng có diện tích 94,9m^2 thuộc một phần thửa 544, kí hiệu thửa 544-2(10), tờ bản đồ số 10, tọa lạc

xã P, huyện B (có họa đồ hiện trạng sử dụng đất kèm theo).

Lối đi có chiều cao 03m từ mặt đất trở lên.

Buộc ông Lê Hoàng L có nghĩa vụ hoàn trả giá trị hạn chế quyền sử dụng phần đất 94,9m^2 cho ông Lê Học T (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Ánh M, anh Lê Học T1, em Lê Nguyễn Hà M1) và bà Nguyễn Thị Ánh M số tiền 62.064.000 đồng.

Buộc bà Lê Thị Mỹ L1 có nghĩa vụ tháo dỡ dây kẽm gai, di dời trụ rào (kí hiệu điểm U) ra khỏi phần đất kí hiệu thửa 544-2(10), tờ bản đồ số 10, tọa lạc xã P, huyện B để ông L làm lối đi.

Buộc Lê Học T (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Ánh M, anh Lê Học T1, em Lê Nguyễn Hà M1) và bà Nguyễn Thị Ánh M sử dụng hạn chế quyền sử dụng đất đối với phần đất có lối đi.

[5] 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 của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] Ông Lê Hoàng L có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký hạn chế quyền sử dụng đất về lối đi theo Điều 171 Luật Đất đai năm 2013.

[7] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Lê Học T (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Ánh M, anh Lê Học T1, em Lê Nguyễn Hà M1) và bà Nguyễn Thị Ánh M phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Hoàng L số tiền là 835.000 đồng (Tám trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

[7] Về án phí:

[7.1] Án phí sơ thẩm:

Ông Lê Hoàng L phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và 3.103.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0020993 ngày 05/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B. Ông Lê Hoàng L còn phải nộp số tiền 3.103.000 đồng.

Ông Lê Học T (đã chết, có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Nguyễn Thị Ánh M, anh Lê Học T1, em Lê Nguyễn Hà M1) và bà Nguyễn Thị Ánh M phải chịu án phí 7.551.100 (Bảy triệu năm trăm năm mươi mốt ngàn một trăm đồng).

[7.2] Án phí phúc thẩm: Hoàn lại cho ông Lê Hoàng L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000797 ngày 29/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B.

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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương