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

Bản án số: 277/2024/DS-PT
Ngày: 18-6-2024
V/v "Tranh chấp yêu cầu xác định lối đi chung; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên vô hiệu thoả thuận về lối đi"

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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Ngọc Yến;

Ông Đặng Văn Những.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 5 và ngày 13, 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp yêu cầu xác định lối đi chung; yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên vô hiệu thoả thuận về lối đi".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 200/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Huỳnh Thị Minh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số D, đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Số H, đường L, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2023 (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Bà Lê Thị Thanh S, sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện B, tỉnh Long An (có mặt).

2. Ông Phan H, sinh năm 1961; địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

3. Ông Lê Công S1, sinh năm 1968; địa chỉ: Lô U, khu dân cư G, ấp D, xã P, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

4. Anh Phan D, sinh năm 1983; địa chỉ: Căn hộ D, Tầng E, Lô B, Chung cư B, đường N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo uỷ quyền của ông D: Bà Lê Thị Thanh S, theo văn bản ủy quyền ngày 02/6/2023 (có mặt).

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L; địa chỉ trụ sở: số A, Quốc lộ A, Phường D, Thành phố T, tỉnh Long An. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Q- Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B theo Thông báo ủy quyền số 8891/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 27/11/2023 (có mặt).

2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L. Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị Q- Phó giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B theo Thông báo ủy quyền số 5866/VPĐKĐĐ-HCTH ngày 22/11/2023 (có mặt).

3. Ông Bùi Văn M, sinh năm 1960; địa chỉ: Số B, đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

4. Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1978; địa chỉ: Số A, Đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

5. Bà Ngô Thị Thúy H1, sinh năm 1984; địa chỉ: Số A, Đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

6. Bà Trần Thị R, sinh năm 1961; địa chỉ: Số B, Đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

7. Ông Bùi Quốc V, sinh năm: 1985; địa chỉ: Số C, Đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

8. Bà Huỳnh Nguyễn Châu A, sinh năm: 1985; địa chỉ: Số C, Đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

9. Bà Lê Nguyễn Vũ Đ, sinh năm: 1973. Địa chỉ: Số A V, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

10. Bà Đoàn Thị T2, sinh năm 1953; địa chỉ: Đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

11. Bà Huỳnh Thị Minh H2, sinh năm 1971; địa chỉ: Đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

12. Ông Huỳnh Minh T3, sinh năm 1979; địa chỉ: Đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

13. Anh Lê Huỳnh Minh T4, sinh năm 2000; địa chỉ: Số D, đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

14. Anh Lê Huỳnh Đức T5, sinh năm 2000; địa chỉ: Số D, đường M, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

15. Văn phòng công chứng Phạm Văn T6; địa chỉ: Số G, Ấp D, xã P, huyện B, tỉnh Long An. Đại diện theo pháp luật ông Phạm Văn T6 (có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T, ông Trần Văn C trình bày:

Năm 2002, bà T hùn tiền với bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H (chồng bà S), anh Phan D (con bà S) để nhận chuyển nhượng chung phần đất có diện tích 2.000m^2 tại Khu phố C, Đường M, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An của bà Đặng Thị T7 (bà nội bà T) với giá 370.000.000 đồng.

Ngày 26/12/2005, bà T, bà S, ông H, anh D thỏa thuận chia phần đất nhận chuyển nhượng ra làm hai phần, bà T đứng tên ½ diện tích, gia đình bà S đứng tên ½ diện tích. Tại thời điểm thỏa thuận chia đất, bà S xin nhận phần đất tiếp giáp Đường M để kinh doanh trường mầm non, bà T nhận đất phần đất bên trong không tiếp giáp Đường M. Do bà T nhận phần đất bên trong, nên thỏa thuận mỗi bên chừa đường đi rộng 04m, dài kéo dài hết chiều ngang mặt tiền đất sử dụng làm lối đi ra vào Đường M. Phần diện tích lối đi ngang mặt tiền đất bà S có chiều ngang 04m, chiều dài 16m.

Năm 2005, sau khi phân chia đất bà T đứng tên các thửa đất số 4415, 412, 7073, 4413, 7074, 7167, 7278, cùng tờ bản đồ số 01. Bà S đứng tên các thửa đất số 339, 3578, 411, 340, 3037, 3512, cùng tờ bản đồ số 01. Các thửa đất đều toạ lạc tại Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Sau khi thỏa thuận phân chia đất, bà T và bà S chừa đường đi như thỏa thuận, phía bà S xây dựng công trình nhà ở, xây hàng rào chừa đường đi 04m x 16m mặt tiền như thỏa thuận (nay là Khu A, B1, C1 của Mảnh trích đo địa chính số 227-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 09/11/2023). Lối đi đã được bà T và các hộ lân cận sử dụng, bà S cũng sử dụng vào việc kinh doanh trường M2.

Sau khi hai bên đứng tên đất, bà T thấy trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S không thể hiện đường đi như thỏa thuận. Cho nên, bà T có làm đơn gửi Ủy ban nhân dân thị trấn B yêu cầu bà S thực hiện thỏa thuận mở đường đi. Ngày 16/11/2006, Tổ hòa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn B tiến hành hòa giải giữa bà T và bà S, tại phiên hòa giải "bà S thuận theo cắt phần đất làm lối đi chung theo yêu cầu của bà T, bà thống nhất sau này không tranh chấp" và bà T có trả cho bà S số tiền 6.199.900 đồng tương đương giá trị của phần diện tích đất 04m x 16m mà bà S đồng ý để bà T được sử dụng làm lối đi chung.

Năm 2009, bà T chuyển nhượng cho ông Bùi Văn M một phần diện tích đất mà bà T đã nhận chuyển nhượng chung với bà S. Khi chuyển nhượng đất cho ông M, lúc đó lối đi theo thỏa thuận giữa bà T và bà S đã có sẵn, bà T cũng thống nhất với ông M chia lối đi theo Biên bản thỏa thuận giữa bà T và bà S ngày 16/11/2006.

Năm 2017, bà S có đơn xin phép xây dựng nhà ở ngay vị trí có thỏa thuận lối đi theo Biên bản ngày 16/11/2006. Sau khi được cấp phép xây dựng, bà S tổ chức xây dựng công trình ngay vị trí đã thỏa thuận lối đi, do Ủy ban nhân dân huyện C1 phép cho bà S xây dựng nhà ở đã bọc bít đường đi vào nhà ở của bà T, nên bà T ngăn cản không cho bà S xây dựng. Đồng thời, bà T gửi đơn khởi kiện Ủy ban nhân dân huyện B yêu cầu hủy bỏ Giấy phép xây dựng nêu trên. Bản án số 26/2018/HC-ST ngày 07/02/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án số 363/2018/HC-PT của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử hủy Giấy phép xây dựng đã cấp cho bà S số 77/GPXD-UBND ngày 28/8/2017 của Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà S tại vị trí đã thỏa thuận lối đi.

Tại các Bản án hành chính nêu trên, nhận định Biên bản hòa giải thành ngày 16/11/2006 có giá trị pháp lý, quyền sử dụng bất động sản liền kề được xác định là do các bên thỏa thuận. Như vậy, bà S bị hạn chế quyền sử dụng đất liền kề đối với diện tích đã thỏa thuận và đưa vào sử dụng làm lối đi có chiều ngang 04m, chiều dài 16m. Sau khi Tòa án hủy Giấy phép xây dựng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà S tại vị trí lối đi, bà S lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho em ruột là Lê Công S1. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại tại huyện B không điều chỉnh lại diện tích bà S bị hạn chế quyền sử dụng đất nêu trên khi chỉnh lý sang tên cho ông S1.

Ngày 09/02/2023, ông Lê Công S1 để xe kobe chắn ngang lối đi. Ngày 23/2/2023, ông S1, bà S đào đất ở đường đi, ngăn cản không cho các hộ dân ra vào. Nhận thấy đường đi đã có thoả thuận, các bản án hành chính đã xác định đây là lối đi chung nhưng bà S, ông S1 ngăn cản bà T thực hiện việc đi lại là vi phạm pháp luật.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu:

- Xác định phần đất có diện tích 4x16m thuộc một phần các thửa đất số 47, 61, 62, cùng tờ bản đồ 65, toạ lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An là lối đi chung.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, 62 cùng tờ bản đồ 65, đất toạ lạc tại thị trấn B, số công chứng 3021, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/11/2020 giữa bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H và ông Lê Công S1 được ký kết tại Văn phòng C2;

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 65 thị trấn B số công chứng 1130, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐDG ngày 05/11/2020 giữa bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H và anh Phan D được ký kết tại Văn phòng Công chứng Phạm Văn T6;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 970701, CC 970702 và CC 970751 ngày 24/6/2016 của Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Thanh S đối với các thửa đất số 47, 61, 62, cùng tờ bản đồ 65, đất toạ lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Đồng thời, hủy chỉnh lý biến động đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 61, 62 từ bà S cho ông S1 và thửa đất số 47 từ bà S cho ông D.

- Yêu cầu buộc bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H, ông Lê Công S1 và anh Phan D chấm dứt hành vi cản trở đi lại của bà T trên lối đi có chiều ngang 4m, chiều dài 16m, thuộc một phần thửa đất số 47, 61, 62 tờ bản đồ 65 thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, bà T rút lại yêu cầu buộc chấm dứt hành vi cản trở nêu trên.

Ngoài ra bà T không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh S cũng là người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của anh Phan D trình bày:

Năm 2002, bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H (chồng bà S) và anh Phan D (con ruột của bà S) có hùn tiền với bà Huỳnh Thị Minh T để nhận chuyển nhượng chung phần đất có diện tích khoảng 2.000m^2 của cụ Đặng Thị T7 (bà nội bà T) với số tiền là 370.000.000 đồng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T và gia đình bà S thống nhất chia quyền sử dụng đất thành 02 phần, mỗi bên nhận ½ diện tích. Thời điểm đó, bà T nhận phần đất phía bên trong giáp nhà mẹ ruột của bà T, đồng thời sử dụng lối đi chung là hướng ra đường N, giáp với đất của mẹ bà T. Khi làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, bà S đã nhiều lần yêu cầu bà T thanh toán tiền làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà T không trả. Sau này, bà S, ông H được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại các thửa 46, 47, 61, 62, cùng tờ bản đồ số 65 (thửa cũ là 339, 3578, 411, 340, 3037, 3512, cùng tờ bản đồ số 01), bà T được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất tại các thửa 48, 105, 106, 107, 108, 109, 110 cùng tờ bản đồ số 65 (thửa cũ là 4415, 412, 7073, 4413, 7074, 7167, 7278, cùng tờ bản đồ số 01).

Vào ngày 16/11/2006, bà S có tham gia buổi làm việc để thỏa thuận về lối đi với bà T. Tuy nhiên, Biên bản làm việc chỉ ghi nhận ý kiến của các bên tại thời điểm đó. Bà S và bà T thỏa thuận bà T cũng phải bỏ ra phần đất tương tự để trả cho bà S nhưng bà T không thực hiện như thỏa thuận. Tại buổi thoả thuận, bà S cũng chỉ đồng ý cho hộ bà T được sử dụng đường đi nhưng bà T đã chuyển nhượng đất cho ông Bùi Văn M. Đồng thời, bà T bàn bạc với gia đình xây nhà trọ che lấp phần lối đi thông đường N để tạo chứng cứ không có lối đi ra. Mặt khác, các thửa đất số 46, 47, 61, 62, cùng tờ bản đồ số 65 thời điểm năm 2006 do bà S đứng tên nhưng đây là tài sản chung của gia đình (bà S, ông Phan H và anh Phan D). Khi tham gia hòa giải và nêu ý kiến bà S chỉ trình bày ý kiến cá nhân, ông H và anh D không có ý kiến. Số tiền 6.199.900đ trong biên bản hòa giải là số tiền bà T nợ bà S khi làm thủ tục tách thửa đất, không phải tiền để trả cho việc mở lối đi, việc này đã được phía bà T thừa nhận tại vụ án tranh chấp lối đi trước đây được Toà án nhân dân huyện Bến Lức thụ lý. Mục đích của việc bà S ký biên bản làm việc là để bà T trả hết số tiền còn nợ nêu trên. Do đó, nội dung trong biên bản làm việc không có giá trị pháp lý.

Năm 2009, bà T chuyển nhượng các thửa 106, 107, 109, 110, cùng tờ bản đồ số 65 cho ông Bùi Văn M.

Năm 2020, ông H và bà S lập Hợp đồng tặng thửa đất số 47, tờ bản đồ số 65 cho con ruột là anh Phan D. Thực tế anh D là người hùn tiền mua các thửa đất này, việc tặng cho chỉ là hoàn tất thủ tục pháp lý để anh D được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2020, ông H và bà S chuyển nhượng cho ông Lê Công S1 các thửa đất số 61, 62, cùng tờ bản đồ số 65. Hiện tại ông S1 đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà T, bà S không đồng ý toàn bộ. Bà S đồng ý yêu cầu phản tố của ông S1. Trong trường hợp Biên bản ngày 16/11/2006 bị vô hiệu thì bà S yêu cầu giải quyết hậu quả theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Phan H có văn bản trình bày: Ông H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, cho rằng phần đất đang tranh chấp không phải lối đi chung, Biên bản ngày 16/11/2006 lập không có ý kiến của ông H trong khi quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng, không thể hiện tứ cận phần đất có liên quan nên không có giá trị pháp lý. Việc ông H và bà S chuyển nhượng thửa đất số 61, 62, cùng tờ bản đồ số 65 cho ông S1 là hợp pháp nên yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là không có căn cứ. Ngoài ra, đối với yêu cầu huỷ các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, do vụ án đã được giải quyết bằng vụ án hành chính nên bà T tiếp tục yêu cầu giải quyết là không có cơ sở xem xét.

Bị đơn ông Lê Công S1 có văn bản trình bày: Ông Lê Công S1 là chủ sử dụng thửa đất số 61, 62, cùng tờ bản đồ số 65 tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 970701, CC 970702 do Sở T cấp cùng ngày 26/4/2016 trên cơ sở nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Thanh S và ông Phan H. Khi nhận chuyển nhượng, các bên đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng trọn thửa. Phía trước thửa đất số 61, 62 trước kia bà S và ông H có chừa một khoảng trống để sử dụng làm bãi đậu xe cho trường Mầm non R1 và đặt các chậu cây cảnh. Sau khi được giao đất, ông S1 tiếp tục để cây cảnh trên đất nhưng bà Huỳnh Thị Minh T nhiều lần cản trở và cho rằng đây là lối đi chung theo nội dung Biên bản làm việc ngày 16/11/2006. Tuy nhiên, biên bản giữa các bên có nội dung thoả thuận không rõ ràng, không thể hiện vị trí tứ cận của lối đi. Bà S và bà T thỏa thuận bà T cũng phải bỏ ra phần đất tương tự để làm lối đi như của bà S nhưng bà T không thực hiện như thỏa thuận. Các thửa đất số 46, 47, 61, 62, cùng tờ bản đồ số 65 thời điểm năm 2006 do bà S đứng tên nhưng đây là tài sản chung của gia đình (bà S, ông Phan H và anh Phan D). Khi tham gia hòa giải và nêu ý kiến bà S chỉ trình bày ý kiến cá nhân, không có ý kiến của ông H và anh D. Số tiền 6.199.900đ trong biên bản hòa giải là số tiền bà T nợ bà S để làm thủ tục tách thửa đất, không phải tiền để trả cho việc mở lối đi. Mục đích của việc bà S ký biên bản làm việc là để bà T trả hết số tiền còn nợ nêu trên. Do đó, các ghi nhận lại biên bản làm việc không có giá trị pháp lý.

Ông S1 có yêu cầu phản tố tuyên vô hiệu nội dung trong Biên bản Hoà giải tranh chấp đất đai "lối đi" ngày 16/11/2006.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn M trình bày: Năm 2009, ông Bùi Văn M cùng vợ là bà Trần Thị R nhận chuyển nhượng các thửa đất 106, 107, 109, 100, TBĐ số 65, đất toạ lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An từ bà Huỳnh Thị Minh T. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã xác định phần đất ngang 4m, dài 16m là lối đi chung, được thể hiện tại biên bản hoà giải ngày 16/11/2006 đồng thời lối đi này cũng đã hiện hữu từ trước thời điểm ông M nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, việc gia đình bà S có hành vi cản trở lối đi chung là không đúng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Bùi Văn T1, chị Ngô Thị Thúy H1, bà Trần Thị R, anh Bùi Quốc V, chị Huỳnh Nguyễn Châu A, bà Đoàn Thị T2, chị Huỳnh Thị Minh H2, anh Huỳnh Minh T3 trình bày: Họ là những người đang sử dụng phần đất đang tranh chấp để làm lối đi. Ngoài lối đi này, họ không còn lối đi nào khác nên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T về việc "*tranh chấp yêu cầu xác định lối đi chung, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất"* đối với bị đơn ông Lê Công S1, bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H, anh Phan D.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Công S1 về việc "*yêu cầu tuyên vô hiệu thoả thuận về lối đi*" đối với nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T.

Tuyên bố vô hiệu biên bản hoà giải tranh chấp đất đai "lối đi" ngày 16/11/2006 được lập giữa bà Huỳnh Thị Minh T với bà Lê Thị Thanh S.

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu: Các đương sự không có bất kì nghĩa vụ gì từ việc vô hiệu biên bản hoà giải tranh chấp đất đai "lối đi" ngày 16/11/2006.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T về việc *"Buộc chấm dứt hành vi cản trở việc đi lại"* đối với nguyên đơn ông Lê Công S1, bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H, anh Phan D.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là: 13.500.000đ (mười ba triệu năm trăm nghìn đồng). Bà Huỳnh Thị Minh T phải chịu toàn bộ. Bà T đã nộp xong.

5. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Minh T phải chịu 1.200.000đ án phí. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.200.000đ theo các biên lai thu số 0009912, 0010146 ngày 25/5/2023 và 25/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Bà T đã nộp xong. Ông Lê Công S1 không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông S1 số tiền 300.000đ theo biên lai thu số 0010242 ngày 15/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 11/03/2024, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Công S1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Văn C trình bày tranh luận: Năm 2002, bà Huỳnh Thị Minh T cùng vợ chồng bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H và anh Phan D (*con bà S, ông H*) góp tiền cùng nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 2.000m^2 của bà Đặng Thị T7 (*bà N bà T*). Năm 2005, hai bên thỏa thuận phân chia đất mỗi bên được sở hữu ½ diện tích đất chuyển nhượng; Bà S nhận phần đất phía ngoài tiếp giáp với đường M; Bà T nhận phần đất phía trong còn lại không tiếp giáp đường và hai bên thỏa thuận thống nhất mỗi bên để lại phần đất làm đường đi có kích thước: Rộng: 4m; Dài: tính từ vị trí giáp đường M đều hết cạnh ngang của phần đất nhận chuyển nhượng để làm lối đi cho phần đất phía trong không tiếp giáp đường. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do phần lối đi cấp

luôn cho bà S nên hai bên mới lập biên bản thỏa thuận ngày 16/11/2006 ghi nhận về việc thỏa thuận cụ thể hóa thỏa thuận khi hai bên mua đất, chia đất như lúc đầu và bà T cũng đã thanh toán giá trị quyền sử dụng đất làm lối đi cho bà S. Hiện tại, ngoài lối đi trên thì bà T và gia đình bà T không còn có lối đi nào khác. Xét thấy, yêu cầu của bà T là chính đáng, phù hợp với quy định nên đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông S1.

Bị đơn bà Lê Thị Thanh S trình bày tranh luận: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng số tiền 6.199.900 đồng là thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho bà là không đúng vì theo biên bản hòa giải ngày 12/11/2015 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thì người đại diện theo ủy quyền của bà T đã thừa nhận số tiền trên là chi phí làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho bà T và bà. Riêng các nội dung khác bà đã trình bày bằng văn bản và đã gửi cho Hội đồng xét xử.

Người đại diện theo ủy quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L bà Phạm Thị Q không tranh luận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà Huỳnh Thị Minh T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, phần đất đang tranh chấp nguyên đơn yêu cầu xác định lối đi chung diện tích 79,9 m^2 tại các vị trí Khu (A1, B1, C1) thuộc một phần các thửa 61, 62, 47, cùng tờ bản đồ số 65, đất tọa lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Năm 2002, bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H, anh Phan D, bà Huỳnh Thị Minh T hùn tiền để nhận chuyển nhượng chung phần đất có diện tích khoảng 2.000m^2, tại Khu phố C, Đường M, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An của cụ Đặng Thị T7 với số tiền 370.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T và gia đình bà S thống nhất chia quyền sử dụng đất thành 02 phần, mỗi bên nhận 1/2 diện tích. Bà T cho rằng ngay tại thời điểm phân chia, bà T và gia đình bà S thỏa thuận do bà T nhận phần đất bên trong, gia đình bà S nhận phần đất bên ngoài hướng ra đường M nên phải chừa lại phần đất tiếp giáp để bà T làm lối đi ra.

Vào ngày 16/11/2006 tại Khu phố C, thị trấn B, bà T và bà S thỏa thuận về lối đi, theo đó *"bà S đồng ý cắt phần đất có chiều dài ngang 4m dài 16m thuộc đất của bà S để làm lối đi chung với điều kiện bà T cũng cắt một phần đất tương tự, bà T hoàn trả số tiền 6.199.900 đồng, các hộ khác liền kề thửa đất đã phân chia không được sử dụng đường đi này"*.

Sau khi thỏa thuận phân chia đất, bà T và bà S chừa đường đi như thỏa thuận, phía bà S xây dựng công trình nhà ở, xây hàng rào chừa đường đi 04m x 16m mặt tiền như thỏa thuận (nay là Khu A, B1, C1 của Mảnh trích đo địa chính số 227-2023 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 09/11/2023). Như vậy, bà S đã xác định lối đi chung cho bà T.

Bà T cho rằng bà trả cho bà S số tiền 6.199.900 đồng tương đương giá trị phần đất có diện tích 04m x 16m mà bà S chừa ra làm lối đi chung. Bà S cho rằng các bên thống nhất bà T cũng phải cắt phần đất có diện tích ngang 04m, dài 16m để hoán đổi cho bà S nhưng bà T không thực hiện; số tiền 6.199.900 đồng là chi phí tách thửa và nộp thuế mà bà S đã nộp thay cho bà T khi làm thủ tục tách thửa phần đất đã mua chung. Lời trình bày của bà S về số tiền là phù hợp với chứng cứ tại biên bản hòa giải ngày 12/11/2015 tại Toà án nhân dân huyện Bến Lức, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà T cũng thừa nhận số tiền 6.199.900 đồng là tiền làm thủ tục tách thửa.

Văn bản số 70/UBND-VP ngày 15/5/2020 của Ủy ban nhân dân thị trấn B, xác định ngoài lối đi ra đường M, thửa đất của bà T còn giáp với thửa đất của mẹ bà T là bà Đoàn Thị T2 có lối đi ra đường N nên thời điểm các bên thỏa thuận phân chia đất bà T vẫn sử dụng lối đi khác. Tuy nhiên con trai bà T2 xây nhà trọ nên không còn lối đi này, bà T phải sử dụng lối đi đang tranh chấp trên. Hộ ông M và các con ông M chỉ có lối đi này, không có lối đi khác. Tại biên bản thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức thể hiện bà T và ông M cùng gia đình đi lại bằng lối đi tại phần đất tranh chấp. Phần đất bà T được chia nằm ở phần bên trong, xung quanh giáp với các bất động sản khác, vì vậy bà T có quyền yêu cầu bà S mở cho mình lối đi, căn cứ theo khoản 1 Điều 254 Bộ luật dân sự 2015:

"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.

Lối đi được mở trên bất động sản liền kề nào mà được coi là thuận tiện và hợp lý nhất, có tính đến đặc điểm cụ thể của địa điểm, lợi ích của bất động sản bị vây bọc và thiệt hại gây ra là ít nhất cho bất động sản có mở lối đi.

Chủ sở hữu bất động sản hưởng quyền về lối đi qua phải đền bù cho chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, trừ trường hợp có thỏa thuận khác."

Quyền sử dụng đất bà S thỏa thuận với bà T làm lối đi chung là tài sản chung của vợ chồng bà S, ông Phan H, anh Phan D nhưng tại Biên bản ngày 16/11/2006 chỉ có bà S tự ý thỏa thuận giao dịch với bà T mà không có sự đồng ý của ông H, anh D. Bà S là chủ thể tham gia giao dịch nhưng không có toàn bộ quyền đối với tài sản là vượt quá quyền định đoạt tài sản của mình. Tuy nhiên, ông Phan H và anh Phan D buộc phải biết việc thỏa thuận do lối đi được chừa ra từ trước đến nay.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 07/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức xác định nội dung thỏa thuận tại Biên bản ngày 16/11/2006 là vô hiệu vì đây là biên bản thỏa thuận thể hiện ý chí của các bên được lập có sự chứng kiến của đại diện Khu phố 3 là ông Nguyễn Văn H3 (Trưởng Khu phố C), ông Phan Tấn B (Công an Khu vực C3) và ông Nguyễn Văn M1, không phải Biên bản hòa giải cấp cơ sở với hình thức, thành phần và nội dung theo quy định tại Điều 135 Luật Đất đai 2003. Tuy nhiên Bản án số 363/2018/HC-PT của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định văn bản này có giá trị pháp lý, nhận định phần đất có diện tích 04m x 16m thuộc quyền sử dụng thửa đất số 61, 62 của bà S đã bị hạn

chế quyền sử dụng theo thỏa thuận ngày 16/11/2006 nên đây phải được xác định là lối đi chung.

Văn bản thỏa thuận về lối đi có giá trị pháp lý như đã phân tích ở trên nên có căn cứ chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn.

Cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của ông S1 về việc vô hiệu nội dung trong biên bản hòa giải tranh chấp đất "lối đi" ngày 16/11/2006 là không đúng quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần hủy và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này của ông S1.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị Minh T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhân yêu cầu của bà T. Căn cứ Điều 311 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy và đình giải quyết đối với yêu cầu của ông S1

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa hoặc đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Tại phiên tòa xét xử vụ kiện, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 227-2023 ngày 09/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B và Biên bản định giá ngày 30/8/2023. Các bên đương sự không yêu cầu đo đạc và định giá lại nên Tòa án căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính và Biên bản định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T:

[3.1] Xét thấy, năm 2002, bà Huỳnh Thị Minh T cùng vợ chồng bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H và anh Phan D (*con bà S, ông H*) góp tiền cùng nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoản 2.000m^2 của bà Đặng Thị T7 (*bà nội bà T*). Phần đất có hình dạng hình chữ nhật, một góc tại cạnh ngắn của phần đất tiếp giáp với đường M, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Cuối năm 2005, hai bên thỏa thuận phân chia phần đất chuyển nhượng như sau: Hai bên thống nhất chia đôi theo chiều dài phần đất chuyển nhượng thành hai phần bằng nhau, mỗi bên được sở hữu ½ diện tích đất chuyển nhượng; Bà S nhận phần đất phía ngoài tiếp giáp với đường M; Bà T nhận phần đất phía trong còn lại không tiếp giáp đường và hai bên thỏa thuận thống nhất mỗi bên để lại phần đất làm đường đi có kích thước: Rộng: 4m; Dài: 16m tính từ vị trí giáp đường M đến hết cạnh ngang của phần đất nhận chuyển nhượng để làm lối đi chung cho phần đất phía trong không tiếp giáp đường (*thỏa thuận bà T nhận*) và trên thực tế hai bên đã chừa lại phần đất tại các vị trí: Vị trí A1 diện tích 24,3m^2 thuộc một phần thửa 62, vị trí B1 diện tích 44m^2 thuộc một phần thửa 47, vị trí C1 diện tích 11,6m^2 thuộc một phần thửa 61, vị trí E1 diện tích 27,2m^2 thuộc một phần thửa 110 và vị trí K1 diện tích 50,6m^2 thuộc một phần thửa 108, tất cả cùng tờ bản đồ số 65, tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính

số 227-2023 ngày 09/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B làm lối đi như thỏa thuận giữa hai bên.

Sau khi thỏa thuận chia đất, bà Lê Thị Thanh S làm thủ tục kê khai phần đất nhận chuyển nhượng và đến ngày 23/01/2006 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 339, 340, 411, 3037, 3512 và thửa đất số 3578, cùng tờ bản đồ số 01 nay được đổi thành các thửa đất số 46, 47, 61 và thửa đất số 62, tờ bản đồ số 65. Ngày 05/11/2020, bà S cùng ông Phan H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho ông Lê Công S1 hai thửa đất số 61 và thửa đất số 62 cùng tờ bản đồ số 65. Ông Lê Công S1 đã được điều chỉnh biến động sang tên ngày 17/03/2021. Đến ngày 30/3/2021, bà S cùng ông Phan H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tặng cho con anh Phan D thửa đất số 47, tờ bản đồ số 65. Anh Phan D đã được điều chỉnh biến động sang tên ngày 16/04/2021. Năm 2009, bà Huỳnh Thị Minh T làm thủ tục kê khai phần đất nhận chuyển nhượng và đến ngày 24/4/2009, 25/9/2009 được Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 412, 4413, 4415, 7073, 7074, 7167 và thửa đất số 7279, cùng tờ bản đồ số 01 nay được đổi thành các thửa đất số 48, 105, 106, 108, 109 và thửa đất số 110, tờ bản đồ số 65. Ngày 30/6/2009, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho ông Bùi Văn M các thửa đất số 4413, 7073, 7074 và 7167 cùng tờ bản đồ số 01, nay là các thửa đất số 106, 107, 109 và thửa đất số 110, cùng tờ bản đồ số 65. Ông Bùi Văn M đã được điều chỉnh biến động sang tên ngày 16/07/2009. Tuy nhiên, khi kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Huỳnh Thị Minh T và bà Lê Thị Thanh S lại kê khai luôn phần đất đã thỏa thuận làm lối đi giữa hai bên.

Xét thấy, ngày 16/11/2006, tại Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, bà S và bà T ký biên bản thỏa thuận: bà Lê Thị Thanh S cắt phần đất làm lối đi chung theo yêu cầu của bà Huỳnh Thị Minh T phần đất có kích thước: chiều dài 16m, ngang 4m. Riêng bà T cũng thống nhất cắt y số thước của bà S. Cùng ngày 16/11/2006, bà T và bà S cũng thống nhất ký giấy thỏa thuận phần đất làm lối đi chung giữa hai bên. Theo Mảnh trích đo địa chính số 227-2023 ngày 09/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì trên thực tế bà Lê Thị Thanh S và các bị đơn khác đã chừa ra phần đất tại các vị trí: Vị trí A1 diện tích 24,3m^2 thuộc một phần thửa 62, vị trí B1 diện tích 44m^2 thuộc một phần thửa 47 và vị trí C1 diện tích 11,6m^2 thuộc một phần thửa 61 và bà Huỳnh Thị Minh T đã chừa ra phần đất tại các vị trí: Vị trí E1 diện tích 27,2m^2 thuộc một phần thửa 110 và vị trí K1 diện tích 50,6m^2 để làm lối đi. Mặt khác, theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì phần đất tại các vị trí A1, B1 và C1 với phần đất còn lại thuộc các thửa đất số 47, 61 và thửa đất 62 được ngăn cách bởi Cổng nhóm lớp mẫu giáo, độc lập, tư thục Rồng Vàng và hàng rào kết cấu cột bê tông cốt thép, phần dưới xây tường gạch, phần trên rào bằng lưới B40. Ngoài ra, tại phiên tòa, bị đơn bà S trình bày việc bà chừa phần đất làm lối đi chung tại các các vị trí A1, B1 và C1 trước khi bà chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Công S1 và anh Phan D.

Như vậy, có căn cứ xác định khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Đặng Thị T7 và khi thỏa thuận chia phần đất chuyển nhượng, bà Huỳnh Thị Minh T và phía bị đơn bà Lê Thị Thanh S đã thỏa thuận thống nhất về việc chừa đất làm lối đi chung cho

phần đất phía trong không tiếp giáp đường (*phần đất bà T thỏa thuận nhận*). Đây là thỏa thuận giữa các bên khi tiến hành mua đất và cũng là sự thỏa thuận để tiến hành chia đất, cụ thể: Bà S nhận phần đất phía ngoài tiếp giáp với đường M, bà Huỳnh Thị Minh T nhận phần đất phía trong, không tiếp giáp đường và hai bên thỏa thuận thống nhất lối đi chung trên phần đất của bà Lê Thị Thanh S để đi từ phần đất của bà Huỳnh Thị Minh T ra đường M. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Thanh T8 là xét xử không đúng với thỏa thuận ban đầu của hai bên khi nhận chuyển nhượng đất và chia đất, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Huỳnh Thị Minh T.

Mặt khác, khoản 3 Điều 280 Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 3 Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, cùng quy định: *"Trường hợp bất động sản được 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"*. Do đó, bà T không phải đền bù thiệt hại cho phía bà S trong trường hợp này.

[3.2] Xét đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H với ông Lê Công S1; yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H với anh Phan D và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Công S1 và anh Phan D. Như phân tích tại mục [3.1], có căn cứ xác định bà Huỳnh Thị Minh T và phía bị đơn bà Lê Thị Thanh S đã thỏa thuận thống nhất dành phần đất tại các vị trí: Vị trí A1 diện tích 24,3m^2 thuộc một phần thửa 62, vị trí B1 diện tích 44m^2 thuộc một phần thửa 47; vị trí C1 diện tích 11,6m^2 thuộc một phần thửa 61; vị trí E1 diện tích 27,2m^2 thuộc một phần thửa 110 và vị trí K1 diện tích 50,6m^2, thuộc một phần thửa 108, đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 227-2023 ngày 09/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B để làm lối đi. Mặt khác, ngày 05/11/2020, bà S cùng ông Phan H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho ông Lê Công S1 hai thửa đất số 61 và thửa đất số 62 cùng tờ bản đồ số 65. Ông Lê Công S1 đã được điều chỉnh biến động sang tên ngày 17/03/2021. Đến ngày 30/3/2021, bà S cùng ông Phan H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tặng cho con anh Phan D thửa đất số 47, tờ bản đồ số 65. Anh Phan D đã được điều chỉnh biến động sang tên ngày 16/04/2021. Tuy bà S và bà T thỏa thuận để phần đất tại các vị trí A1, B1, C1, E1 và K1, theo Mảnh trích đo địa chính số 227-2023 ngày 09/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B làm lối đi từ phần đất của bà T ra đường M nhưng quyền sử dụng đất tại các vị trí A1, B1 và C1 vẫn thuộc quyền sử dụng của bà S, ông H nên việc bà S, ông H chuyển nhượng cho ông S1 và tặng cho anh D là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, việc bà T yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S, ông H với ông S1, Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà S, ông H với anh D và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thanh S, hủy chỉnh lý biến động sang tên từ bà S cho ông S1, anh D đối với các thửa đất số 47, 61 và thửa đất 62, tờ bản đồ số 65 là không có căn cứ.

[3.3] Xét đối với yêu cầu của ông Lê Công S1 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu thỏa thuận về lối đi ghi nhận tại biên bản hoà giải tranh chấp đất đai "lối đi" đề ngày 16/11/2006 giữa bà Huỳnh Thị Minh T với bà Lê Thị Thanh S.

Xét thấy, biên bản hoà giải tranh chấp đất đai "lối đi" đề ngày 16/11/2006 là sự cụ thể hóa thỏa thuận giữa bà Huỳnh Thị Minh T và bà Lê Thị Thanh S về việc dành lối đi cho bà Huỳnh Thị Minh T khi thỏa thuận chia phần đất mà hai bên cùng nhận chuyển nhượng từ bà Đặng Thị T7 và sự thỏa thuận trên cũng phù hợp với quy định tại các Điều 278, 279 và Điều 208 Bộ luật dân sự năm 1995; các Điều 273, 274 và Điều 275 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 247 và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, thấy rằng, sau khi thỏa thuận chia đất và chừa lối đi, đến ngày 23/01/2006 bà Lê Thị Thanh S được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3578 và thửa đất số 3037, cùng tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Đến ngày 25/02/2016, bà S có đơn đề nghị cấp đổi và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61 và thửa đất số 62, cùng tờ bản đố số 65, đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Đến ngày 05/11/2020, bà S cùng chồng là ông Phan H mới ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Công S1 đối với thửa đất số 61 và thửa đất số 62, cùng tờ bản đố số 65, đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An và đến ngày 17/03/2021, ông S1 mới được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B chỉnh lý sang tên hai thửa đất này. Như vậy, việc thỏa thuận về lối đi và chừa lối đi trên thực tế giữa bà S và bà T đã thực hiện trước khi bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S1. Do đó, việc ông Lê Công S1 yêu cầu tuyên vô hiệu thỏa thuận về lối đi ghi nhận tại biên bản hoà giải tranh chấp đất đai "lối đi" giữa bà Huỳnh Thị Minh T với bà Lê Thị Thanh S được lập ngày 16/11/2006 là không có căn cứ.

[4] Từ những nhận định trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T, không chấp nhận lời trình bày của bị đơn bà Lê Thị Thanh S. Quan điểm phát biểu của V1 đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận một phần.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Minh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được Tòa án chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 165, 166, 200, 228, 296 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 278, 279 và Điều 280 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 247 và Điều 254 Bộ luật dân sự 2015 và Căn cứ Nghị quyết 326/2016/NQ-

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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T về việc "*tranh chấp yêu cầu xác định lối đi chung"* đối với bị đơn ông Lê Công S1, bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H và anh Phan D. Bà Huỳnh Thị Minh T được sử dụng phần đất tại các vị trí: Vị trí A1 diện tích 24,3m^2 thuộc một phần thửa 62, vị trí B1 diện tích 44m^2 thuộc một phần thửa 47 và vị trí C1 diện tích 11,6m^2 thuộc một phần thửa 61, cùng tờ bản đồ số 65, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 227-2023 ngày 09/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B để làm lối đi.

Bà Huỳnh Thị Minh T không phải bồi thường thiệt hại cho các bị đơn ông Lê Công S1, bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H và anh Phan D về việc sử dụng lối đi nêu trên.

Buộc các bị đơn bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H, anh Phan D và ông Lê Công S1 phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản (xe Kobe, các chậu kiểng và các thùng chứa rác …) có trên phần đất tại vị trí: Vị trí A1 diện tích 24,3m^2 thuộc một phần thửa 62, vị trí B1 diện tích 44m^2 thuộc một phần thửa 47 và vị trí C1 diện tích 11,6m^2 thuộc một phần thửa 61, cùng tờ bản đồ số 65, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, theo Mảnh trích đo địa chính số 227-2023 ngày 09/11/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B để mở lại lối đi cho bà Huỳnh Thị Minh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T đối với bị đơn ông Lê Công S1, bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H, anh Phan D về việc:

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H và ông Lê Công S1 đối với thửa đất số 61, 62 cùng tờ bản đồ 65, đất toạ lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng ngày 05/11/2020;

- Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H và anh Phan D đối với thửa đất số 47, tờ bản đồ số 65 thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An được Văn phòng C2 công chứng ngày 05/11/2020;

- Tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 970701, CC 970702 và CC 970751 được Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh L cấp cho bà Lê Thị Thanh S đối với các thửa đất số 47, 61, 62, cùng tờ bản đồ 65, đất toạ lạc tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An ngày 24/6/2016. Hủy chỉnh lý biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đối với đất thửa số 61, 62, tờ bản đồ số 65 từ bà Lê Thị Thanh S cho ông Lê Công S1 ngày 17/03/2021 và Hủy chỉnh lý biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đối với đất thửa số 47, tờ bản đồ số 65 từ bà Lê Thị Thanh S cho anh Phan D ngày 16/4/2021.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Công S1 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu thỏa thuận ghi nhận tại biên bản hoà giải tranh chấp đất đai "lối đi" ngày 16/11/2006 giữa bà Huỳnh Thị Minh T với bà Lê Thị Thanh S.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T về việc *"Buộc chấm dứt hành vi cản trở việc đi lại"* đối với nguyên đơn ông Lê Công S1, bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H, anh Phan D.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc các bị đơn ông Lê Công S1, bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H và anh Phan D phải liên đới nộp số tiền 15.150.000 (Mười lăm triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng để hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Minh T.

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.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Minh T phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0009912, 0010146 ngày 25/5/2023 và 25/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, phần còn thừa hoàn trả lại cho bà T.

Ông Lê Công S1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng được khấu trừ 300.000đ theo biên lai thu số 0010242 ngày 15/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

Các nguyên đơn ông Lê Công S1, bà Lê Thị Thanh S, ông Phan H và anh Phan D phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm cho phần yêu cầu của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Minh T được Tòa án chấp nhận.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả bà Huỳnh Thị Minh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007009 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a 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./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân