

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 250/2023/DS-PT

Ngày 11- 8 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua
bất động sản liền kề.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Cao Khánh

Ông D1ong Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 243/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 6 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 112/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:157/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hồ Văn N1, sinh năm 1967 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Hồng T1, sinh năm 1968 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- Bị đơn: Bà Hồ Thị L, sinh năm 1974

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Hồ Thị L: Chị Trần Kiều H1, sinh năm 1994 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt N2; Địa chỉ: Số 02, Láng H, phường T, quận B, thành phố H ..

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành; chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Đông D1, sinh năm 1977; Chức vụ: Trưởng phòng Phòng Kế hoạch kinh doanh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (Vắng mặt).

2. Anh Tổng Như Kế T2, sinh năm 1985 (Có mặt);

3. Chị Trần Kiều H1, sinh năm 1994 (Có mặt);

4. Ông Trần Văn D1, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Bà Hồ Thị L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Hồ Văn N1 và bà Nguyễn Hồng T1 thống nhất trình bày:*

Trước đây, ông Hồ Văn Minh (là cha ông N1, bà L) có sang nhượng cho vợ chồng ông, bà phần đất trồng lúa diện tích 20.110m², tọa lạc tại khóm 5, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Ông N1 được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp quyền sử dụng đất ngày 12/11/1997. Do phần đất trồng lúa này nằm phía sau phần đất còn lại của ông Minh, nên ông Minh xác định ông, bà có quyền sử dụng lối đi trên đất của ông Minh để vào phần đất trồng lúa canh tác. Sau đó, ông Minh tặng cho bà Hồ Thị L phần đất của ông Minh; ông, bà vẫn tiếp tục sử dụng lối đi trên phần đất của bà L được ông Minh tặng cho để vào phần đất trồng lúa canh tác.

Ngày 11/10/2017, bà L nhờ ông N1 vay dùm số tiền 50.000.000 đồng tại Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Trần Văn Thời. Ông N1 vay tổng số tiền 200.000.000 đồng, trong đó phần của bà L 50.000.000 đồng và phần của ông, bà 150.000.000 đồng. Khi vay, ông N1 đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N1 đứng tên ngày 12/11/1997. Trong quá trình vay, bà L chỉ đưa cho ông N1 được 4.000.000 đồng để đóng lãi, phần lãi còn lại đều do ông N1 đóng. Do bà L không có khả năng trả vốn và lãi cho Ngân hàng nên ngày 14/4/2020 bà L làm giấy sang nhượng cho ông, bà phần đất trồng lúa diện tích 595m² (ngang 07m, dài 85m), tọa lạc tại khóm 5, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời với giá 50.000.000 đồng để trừ nợ. Ngoài việc sang nhượng đất, hai bên còn thỏa thuận đối với phần đất còn lại của bà L dài 40m nằm giữa phần đất trồng lúa của ông, bà và bà L, bà L cho ông, bà được làm lối đi không thời hạn. Sau khi thỏa thuận xong việc sang nhượng, ông, bà đến Ngân hàng thanh toán hết khoản nợ vay. Thời điểm thanh toán nợ cho Ngân hàng,

ông, bà không đủ tiền nên phải hỏi vay mượn nhiều người để trả nợ thay cho bà L. Khi sang nhượng, bà L hứa sẽ giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sang tên cho ông, bà. Mục đích ông, bà sang phần đất trồng lúa của bà L là để làm lối đi vào phần đất trồng lúa của mình nên ông, bà vẫn để cho bà L canh tác phần đất sang nhượng.

Sau khi sang nhượng, bà L không thực hiện đúng thỏa thuận với ông, bà. Bà L không chịu làm thủ tục sang tên cho ông, bà và ngăn cản không cho máy cày vào cày lúa nên việc thu hoạch lúa vụ đầu năm 2022 bị chậm gần nửa tháng, lúa gặp mưa úng nặng, gây thiệt hại kinh tế cho ông, bà.

Do đó, ông, bà khởi kiện yêu cầu công nhận “Giấy sang nhượng đất ngày 14/4/2020” giữa ông, bà với bà L; buộc bà L giao cho ông, bà phần đất đã sang nhượng và làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông, bà; đồng thời yêu cầu thời mở lối đi diện tích 133m² (Ngang 03m, dài 44m) trên phần đất vườn của bà L theo đúng thỏa thuận tại giấy sang nhượng đất; ông, bà sẽ bồi thường cho bà L giá trị đất theo định giá. Trường hợp Tòa án không công nhận việc sang nhượng đất giữa đôi bên thì ông, bà yêu cầu bà L trả khoản tiền vốn ông, bà đã trả cho Ngân hàng là 50.000.000 đồng và tiền lãi đã đóng cho Ngân hàng từ ngày vay đến ngày xét xử, theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng là 0,83%/tháng, có đối trừ số tiền lãi 4.000.000 đồng bà L đã đưa trước; yêu cầu mở lối đi cho ông, bà qua phần đất vườn và phần đất trồng lúa của bà L để ông, bà có lối đi vào phần đất trồng lúa ông, bà ở phía sau; vì ngoài lối đi này, ông, bà không còn lối đi nào khác; ông, bà sẽ bồi thường cho bà L giá trị đất theo định giá.

- Theo chị Trần Kiều HI trình bày:

Ngày 11/10/2017, bà L có nhờ ông N1 vay Ngân hàng Nông nghiệp Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Trần Văn Thời số tiền 50.000.000 đồng; bà L có đưa cho ông N1 số tiền 4.000.000 đồng để đóng lãi, phần lãi còn lại đều do ông N1 đóng cho Ngân hàng. Do bà L không có khả năng trả vốn và lãi cho Ngân hàng nên vào ngày 14/4/2020 hai bên thỏa thuận bà L giao cho vợ chồng ông N1 phần đất trồng lúa diện tích 595m² (Ngang 07m, dài 85m), tọa lạc tại khóm 5, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau để trừ nợ. Phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 962876 do UBND huyện Trần Văn Thời cấp cho bà Hồ Thị L đứng tên ngày 04/11/2009, tổng diện tích 3.699m², loại đất trồng lúa, thửa số 103, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại Khóm 5, thị t, huyện T, tỉnh C .. Thời điểm này bà L đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt N2 – Chi nhánh huyện Trần Văn Thời (vay ngày 06/12/2017). Hai bên chỉ làm giấy tay sang bán, không có làm giấy sang bán bản đánh máy như phía ông N1, bà T1 cung cấp. Ngày 12/8/2020, bà L thanh toán nợ cho Ngân hàng và xóa thế chấp quyền sử dụng đất.

Đến ngày 01/3/2021, bà L tiếp tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt N2 – Chi nhánh huyện Trần Văn Thời, đến nay chưa giải chấp.

Bà L chỉ giao đất để trừ nợ chứ không sang nhượng đất, nên yêu cầu hủy bỏ

việc sang nhượng đất. Bà L đồng ý trả cho vợ chồng ông N1 tổng số tiền 60.000.000 đồng (Trong đó, vốn 50.000.000 đồng và lãi từ ngày vay đến ngày vợ chồng ông N1 thanh toán nợ cho ngân hàng là 10.000.000 đồng).

Bà L thừa nhận từ trước đến nay vợ chồng ông N1 chỉ đi trên lối đi hiện hữu (lối đi trên đất của bà L) để vào phần đất trồng lúa của vợ chồng ông N1. Bà L đồng ý cho vợ chồng ông N1 thuê lối đi với giá 4.000.000 đồng/năm. Trường hợp vợ chồng ông N1 không đồng ý thuê lối đi thì vợ chồng ông N1 có thể yêu cầu mở lối đi trên phần đất của những hộ dân xung quanh. Do đã có tranh chấp nên bà L không đồng ý mở lối đi cho vợ chồng ông N1.

- Theo ông Trần Văn D1 trình bày:

Ông không biết việc sang nhượng đất giữa bà L và vợ chồng ông N1. Phần đất là tài sản chung của hộ gia đình ông, gồm: Ông, bà L, Trần Kiều H1, Tống Như Kế T2. Việc bà L tự ý sang nhượng đất cho vợ chồng ông N1, không được sự đồng ý của ông và các con là không hợp lệ. Vào năm 2017, vợ chồng ông có nhờ ông N1 đứng tên vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện Trần Văn Thời số tiền 50.000.000 đồng. Vợ chồng ông có đóng lãi cho Ngân hàng được 01 năm. Cuối năm 2017, ông đi làm ăn ở tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đến giữa năm 2020 mới về địa phương thì nghe bà L nói đã thế chấp phần đất ngang 05m, dài 85m cho vợ chồng ông N1 để vợ chồng ông N1 xuất tiền trả nợ thay cho Ngân hàng. Nay ông đề nghị hủy việc sang nhượng đất giữa đôi bên, vợ chồng ông sẽ hoàn trả cho vợ chồng ông N1 60.000.000 đồng (Trong đó, vốn là 50.000.000 đồng và lãi là 10.000.000 đồng).

- Theo anh Tống Như Kế T2 trình bày: Anh T2 thống nhất với lời trình bày của chị Trần Kiều H1.

- Đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Vào ngày 11/10/2017, ông Hồ Văn N1 có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để vay số tiền 200.000.000 đồng, khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng đất của ông N1. Đến ngày 14/4/2020, ông N1 tắt toán toàn bộ khoản vay.

Vào ngày 06/12/2017, bà Hồ Thị L có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng đất của bà L (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 962876 do UBND huyện Trần Văn Thời cấp cho bà Hồ Thị L ngày 04/11/2009, với tổng diện tích 3.699m², loại đất trồng lúa, thửa số 103, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại khóm 5, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau). Đến ngày 11/8/2020, bà L tắt toán toàn bộ khoản vay. Ngày 12/8/2020, bà L xóa thế chấp đối với quyền sử dụng đất nêu trên. Việc bà L sang nhượng diện tích đất 595m² (Ngang 07m, dài 85m) cho vợ chồng ông N1 vào ngày 14/4/2020 Ngân hàng không biết. Tại thời điểm sang nhượng, quyền sử dụng đất nêu trên đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng.

Vào ngày 01/3/2021, bà L tiếp tục ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng, khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng đất của bà L (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP962876), đến nay vẫn chưa giải chấp. Đến thời điểm này,

bà L chưa vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng với bà L trong cùng vụ án này. Trường hợp có tranh chấp, ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Ngân hàng không đồng ý việc bà L sang nhượng phần đất là tài sản đã thế chấp cho ngân hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa án không công nhận việc sang nhượng đất giữa ông N1, bà T1 với bà L đối với tài sản bà L đã thế chấp cho Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 112/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Hồng T1.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy sang nhượng đất ngày 14/4/2020) giữa ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Hồng T1 và bà Hồ Thị L vô hiệu.

Bà Hồ Thị L phải trả cho ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Hồng T1 số tiền 73.472.800 đồng.

Buộc bà Hồ Thị L mở cho ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Hồng T1 lối đi có tổng diện tích 472m², đất tọa lạc tại khóm 5, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Lối đi thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP 962876 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho bà Hồ Thị L ngày 04/11/2009, cụ thể như sau:

Lối đi qua phần đất vườn có diện tích 133m² (Chiều ngang 03m, chiều dài các cạnh: 44.60m, 44.48m). Có vị trí tiếp giáp như sau: Các hướng đông, tây, nam, bắc giáp đất bà Hồ Thị L (Thửa số 03 Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau).

Lối đi qua phần đất trồng lúa có diện tích 338,5m² (Chiều ngang 03m, chiều dài các cạnh: 10.06m – 10.08m, 15.31m – 15.14m, 10.57m – 10.34m, 5.37m – 5.42m, 7.45m – 7.76m, 17.73m – 17.92m, 18.94m – 18.77m). Có vị trí tiếp giáp như sau: Hướng đông giáp đất bà Hồ Thị L, hướng tây giáp đất ông Hồ Văn N1, hướng nam giáp đất bà Hồ Thị L, hướng bắc giáp đất ông Đông Xuân Mai (Thửa số 02 Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau).

Buộc ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Hồng T1 đền bù cho bà Hồ Thị L số tiền 21.520.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/5/2023, bà Hồ Thị L có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu mở lối đi cho ông N1 và bà T1; Buộc ông N1 và

bà T1 trả cho bà L tiền thuê đất 20.000.000 đồng; Tiền vay ngân hàng bà L chỉ đồng ý trả cho ông N1 và bà T1 60.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Trần Kiều H1 giữ nguyên kháng cáo của bà Hồ Thị L.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Chị H1 phát biểu: Không đồng ý mở lối đi cho ông N1 và bà T1, không đồng ý mức đền bù theo định giá; nếu thương lượng lại mức đền bù thì bà đồng ý. Đối với khoản tiền nhờ vay dùm chỉ đồng ý trả nợ gốc và lãi tổng cộng là 60.000.000 đồng; yêu cầu ông N1 và bà T1 trả tiền thuê đất 20.000.000 đồng; yêu cầu định giá lại đối với phần đất.

Ông N1 và bà T1 phát biểu: Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh T2 phát biểu: Thông nhất với ý kiến phát biểu của chị H1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Hồng T1 và ông Hồ Văn N1 khởi kiện yêu cầu công nhận “Giấy sang nhượng đất ngày 14/4/2020” giữa ông N1, bà T1 với bà Hồ Thị L; buộc bà L giao cho ông N1, bà T1 phần đất đã sang nhượng và làm thủ tục tách quyền sử dụng đất cho ông N1, bà T1; đồng thời mở lối đi diện tích 133m² (ngang 03m, dài 44m) trên phần đất vườn của bà L theo đúng thỏa thuận tại giấy sang nhượng đất; ông N1, bà T1 sẽ bồi thường cho bà L giá trị đất theo định giá. Trường hợp Tòa án không công nhận việc sang nhượng thì ông N1, bà T1 yêu cầu bà L trả cho ông N1, bà T1 khoản tiền vốn ông N1, bà T1 đã trả cho Ngân hàng 50.000.000 đồng và tiền lãi ông N1, bà T1 đã đóng cho Ngân hàng từ ngày vay đến ngày xét xử, theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng 0,83%/tháng, có trừ số tiền 4.000.000 đồng bà L đã đưa ông N1, bà T1; yêu cầu mở lối đi cho ông N1, bà T1 qua phần đất vườn và phần đất trồng lúa của bà L để ông N1, bà T1 có lối đi vào phần đất trồng lúa của ông N1, bà T1 ở phía sau, vì ngoài lối đi này, ông N1, bà T1 không còn lối đi nào khác; ông N1, bà T1 sẽ bồi thường cho bà L giá trị đất theo định giá.

[2] Bà L xác định chỉ giao đất ông N1 và bà T1 để trừ nợ chứ không có sang nhượng, nên yêu cầu hủy bỏ việc sang nhượng đất; bà L đồng ý trả cho ông N1 và bà T1 tổng số tiền 60.000.000 đồng (trong đó, vốn là 50.000.000 đồng và lãi từ ngày vay đến ngày vợ chồng ông N1 thanh toán nợ cho ngân hàng là 10.000.000 đồng); Không đồng ý mở lối đi cho ông N1 và bà T1. Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1, bà T1 với bà L vô hiệu; Buộc Liên phải trả cho ông N1, bà T1 số tiền 73.472.800 đồng; buộc bà L mở cho

ông N1, bà T1 lối đi có tổng diện tích 472m²; Buộc ông N1, bà T1 đền bù cho bà L số tiền 21.520.000 đồng. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông N1, bà T1, Ngân hàng không kháng cáo. Bà L kháng cáo không đồng ý mở lối đi cho ông N1 và bà T1; buộc ông N1 và bà T1 trả tiền thuê đất 20.000.000 đồng; bà L chỉ đồng ý trả cho ông N1 và bà T1 số tiền 60.000.000 đồng.

[3] Xét kháng cáo của bà Hồ Thị L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Đối với kháng cáo chỉ đồng ý trả cho ông N1 và bà T1 số tiền 60.000.000 đồng: Bà L thừa nhận có nhờ ông N1 vay dùm số tiền 50.000.000 đồng tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – Chi nhánh huyện Trần Văn Thời vào ngày 17/10/2017. Theo hồ sơ vay vốn Ngân hàng thể hiện mức lãi suất cho vay là 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng), lãi quá hạn 15%/năm. Từ khi vay đến nay bà L chỉ đưa cho ông N1 4.000.000 đồng để đóng lãi, hiện nay ông N1 đã thanh toán xong nợ gốc và lãi cho Ngân hàng, nhưng bà L chưa thanh toán lại cho ông N1. Do đó, ông N1 và bà T1 yêu cầu bà L thanh toán cho ông N1 và bà T1 nợ gốc 50.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất Ngân hàng cho vay 10%/năm từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm, được trừ đi số tiền bà L đã đưa đóng lãi 4.000.000 đồng là có căn cứ. Như vậy, án sơ thẩm buộc bà L trả cho ông N1 và bà T1 số tiền nợ gốc 50.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày vay (ngày 11/10/2017) đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/4/2023) là 66 tháng 06 ngày theo mức lãi suất tại hợp đồng tín dụng là 10%/năm (0,83%/tháng) bằng 27.472.800 đồng; tổng cộng nợ gốc và lãi là 77.472.800 đồng, được đối trừ 4.000.000 đồng, còn lại 73.472.800 đồng là phù hợp. Do đó kháng cáo của bà L chỉ đồng ý trả khoản tiền nợ gốc và lãi bằng 60.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Đối với kháng cáo không đồng ý mở lối đi cho ông N1 và bà T1: Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất xác định: Phần đất của ông N1 và bà T1 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Minh (là cha của ông N1 và bà L), phần đất bà L có nguồn gốc do ông Minh tặng cho. Khi còn sống ông Minh hứa để vợ chồng ông N1 và bà T1 sử dụng lối đi hiện hữu trên phần đất của ông Minh để vào phần đất trồng lúa của ông N1 và bà T1 nằm ở phía sau đất của ông Minh (nay là bà L), nên từ trước đến nay ông N1 và bà T1 chỉ sử dụng lối đi này và ngoài lối đi này thì ông N1 và bà T1 không còn lối đi nào khác để vào phần đất trồng lúa của ông N1, bà T1 để canh tác.

Tại Điều 254 Bộ luật Dân sự 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.

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 ...”.

Xét thấy, phần đất trồng lúa của ông N1 và bà T1 bị vây bọc bởi các phần đất xung quanh, trong đó có phần đất vườn và đất trồng lúa của bà L. Ngoài lối đi hiện hữu trên phần đất của ông Minh (nay là bà L) thì ông N1 và bà T1 không còn lối đi nào khác để vào phần đất trồng lúa của ông N1 và bà T1 để canh tác. Hơn nữa, từ trước đến nay ông N1 và bà T1 vẫn sử dụng lối đi này, đến khi giữa ông N1, bà T1 với bà L có xảy ra mâu thuẫn nên bà L mới ngăn cản không cho ông N1 và bà T1 tiếp tục sử dụng lối đi. Việc ông N1 và bà T1 yêu cầu mở lối đi cho ông N1, bà T1 để vào phần đất của ông N1, bà T1 phía trong để canh tác là cần thiết. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông N1 và bà T1, mở lối đi trên phần đất vườn, đất trồng lúa do bà L đứng tên trên phần đất vườn diện tích theo đo đạc thực tế là 133m², phần đất trồng lúa diện tích theo đo đạc thực tế là 338,5m² và buộc ông N1, bà T1 đền bù cho bà L giá trị phần đất theo định giá 21.520.000 đồng là phù hợp.

[3.3] Đối với kháng cáo yêu cầu buộc ông N1 và bà T1 trả tiền thuê đất 20.000.000 đồng: Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà L không đặt ra yêu cầu này và cấp sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

[3.4] Đối với yêu cầu của bà L yêu cầu định giá lại phần đất, xét thấy tại biên bản định giá ngày 30/01/2023, Hội đồng định giá xác định giá đất trồng cây lâu năm 60.000đ/m², giá đất trồng lúa 40.000đ/m²; các đương sự, trong đó có cả bà L có mặt và thống nhất với kết quả định giá, không có ý kiến gì. Sau khi xét xử sơ thẩm, bà L có đơn yêu cầu định giá lại giá đất, nhưng bà L không có căn cứ để chứng minh kết quả định giá trước đó là không chính xác. Do đó, yêu cầu định giá lại của bà L không được chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo bà Hồ Thị L, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà là phù hợp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà L phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu án phí.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số:112/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn N1 và bà Nguyễn Hồng T1.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Hồ Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập theo Giấy sang nhượng đất ngày 14/4/2020 giữa ông Hồ Văn N1 và bà Nguyễn Hồng T1 với bà Hồ Thị L vô hiệu.

Buộc bà Hồ Thị L phải trả cho ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Hồng T1 số tiền 73.472.800 đồng (Bảy mươi ba triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng).

Buộc bà Hồ Thị L mở cho ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Hồng T1 lối đi có tổng diện tích 472m², tọa lạc tại Khóm 5, thị trấn, huyện T, tỉnh C .. Lối đi thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AP962876 do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời cấp cho bà Hồ Thị L ngày 04/11/2009, cụ thể như sau:

Lối đi qua phần đất vườn có diện tích 133m² (Chiều ngang 03m, chiều dài các cạnh: 44.60m, 44.48m). Có vị trí tiếp giáp như sau: Các hướng đông, tây, nam, bắc giáp đất bà Hồ Thị L (Thửa số 03 Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau).

Lối đi qua phần đất trồng lúa có diện tích 338,5m² (Chiều ngang 03m, chiều dài các cạnh: 10.06m – 10.08m, 15.31m – 15.14m, 10.57m – 10.34m, 5.37m – 5.42m, 7.45m – 7.76m, 17.73m – 17.92m, 18.94m – 18.77m). Có vị trí tiếp giáp như sau: Hướng đông giáp đất bà Hồ Thị L, hướng tây giáp đất ông Hồ Văn N1, hướng nam giáp đất bà Hồ Thị L, hướng bắc giáp đất ông Đông Xuân Mai (Thửa số 02 Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau).

(Kèm theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/4/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau).

Buộc ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Hồng T1 đền bù cho bà Hồ Thị L số tiền 21.520.000 đồng (Hai mươi một triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

Chi phí tố tụng số tiền 5.354.000 đồng: Ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Hồng T1 phải chịu 2.677.000 đồng, đã nộp xong. Bà Hồ Thị L phải chịu 2.677.000đ ông N1 bà T1 đã dự nộp bà L phải hoàn trả cho ông N1 và bà T1 số tiền 2.677.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm 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.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Văn N1, bà Nguyễn Hồng T1 phải chịu 1.376.000 đồng. Ngày 30/5/2022, ông N1 và bà T1 đã dự nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0004883 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, đối trừ ông N1 và bà T1 còn phải nộp tiếp 776.000 đồng. Bà Hồ Thị L phải chịu 3.974.000 đồng. Ngày 26/10/2022, bà L đã dự nộp 1.500.000 đồng theo biên lai

thu số 0005600 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, đối trừ bà L còn phải nộp tiếp 2.474.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị L phải chịu 300.000 đồng. Ngày 19/5/2023, bà L đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006765 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 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 quy 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn Thành Lập