TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 443/2023/DS-PT
Ngày 13-7-2023
V/v "Tranh chấp lối đi chung; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy;

Ông Dương Tuấn Vinh.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hữu Trung – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Khánh Toàn - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 344/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2022 về việc "*Tranh chấp lối đi chung; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 515/2022/DSST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1656/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1966. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: 5 Tỉnh lộ 8, Tổ A, Ấp D, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đỗ Thanh B, sinh năm 1997. *(Có mặt)*

Địa chỉ: số C N, Khu phố G, Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Lê Thị H1, sinh năm 1973. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Số E Tỉnh lộ 8, Tổ A, Ấp D, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trầm Phú L, sinh năm 1992. *(Có mặt)*

Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1967. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: D Tỉnh lộ 8, ấp A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C*:* Bà Nguyễn Thị Hồng P, sinh năm 1995. *(Có mặt)*

Địa chỉ: ấp Đ, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

2. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1968. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1969. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Bà Lê Thị Xuân H3, sinh năm 1968. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: 5 Tỉnh lộ 8, Tổ B, ấp D, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Nguyễn Văn M. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Dương Thị Bé N, sinh năm 1956. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp D, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Ủy ban nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện C*:* Ông Nguyễn Thanh P1, Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Văn phòng C2 (tên cũ là Văn phòng C2)

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng C2*:* Ông Dương Thái H4, Trưởng Văn phòng C2. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Địa chỉ: A tỉnh lộ 8, khu phố B, thị trấn C, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố H*:* Ông Phan Thanh T, sinh năm 1979. *(Vắng mặt)*

Địa chỉ: Văn phòng Đ Chi nhánh C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Lê Thanh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/01/2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/7/2016 và đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 23/6/2020 của nguyên đơn ông Lê Thanh H *và các bản tự khai ngày 15/5/2017, biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của các đương sự ngày 09/6/2020, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Năm 1976, ông Lê Thanh H có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.138,8m² tọa lạc tại Ấp D, xã P, huyện C. Ngày 13/6/2013, ông H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02579. Vào khu đất trên của ông H phải qua con hẻm ngang 4m, dài khoảng 30m, con hẻm này còn là lối đi chung của các hộ Nguyễn Văn M, Lê Văn H5 Nguyễn Thị C1 sử dụng từ năm 1977 đến nay. Ngày 12/12/2014, bà Lê Thị H1 đổ gạch cản lối không cho gia đình ông H đi.

Ngày 01/8/1989, ông Lê Văn Đ (cha của ông Lê Văn H6) có nhận chuyển nhượng của ông Dương Minh T1 phần đất dài 55m, ngang 23m tại xã P, huyện C. Ông T1 chừa lại cho ông H6 một lối đi chung có chiều dài 28,2m, ngang 5,8m, lối đi này thực tế đã tồn tại từ năm 1977. Về mặt pháp lý, lối đi chung này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Dương Thị T2 (là mẹ của bà H1). Lúc bà T2 còn sống vẫn thuận tình để toàn bộ diện tích này làm lối đi chung, không tranh chấp cũng không khiếu nại. Nay bà T2 đã chết, con gái bà T2 là bà H1 đã kê khai di sản thừa kế, lấy lại toàn bộ lối đi chung.

Nay ông H6 yêu cầu Tòa án công nhận diện tích ngang 4m, dài khoảng 30m là lối đi chung và buộc bà H1 không được có hành vi cản trở, không cho ông H6 sử dụng lối đi chung; yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 109643; số vào sổ cấp GCN CH03510 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/11/2014 cho bà Lê Thị H1 và hủy cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị C có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ngày 12/12/2014, vì phần đất này là lối đi chung. Đồng thời, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 025654/HĐ-CNSDĐ ngày 25/11/2014 tại Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2).

Tại bản tự khai ngày 28/9/2015 của bị đơn bà Lê Thị H1 *và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Phần đất có diện tích 130,2m² thuộc thửa số 124 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, huyện C là của mẹ bà H1 là bà Dương Thị T2 chết để lại và bà H1 đã tiến hành các thủ tục kê khai di sản thừa kế được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03510 ngày 25/11/2014.

Ông H6 không đi trên phần đất này vì ông H6 đã có lối đi hướng từ Tỉnh lộ 8, con đường đó là phía sau nhà ông H6 có lối đi vào nhà khoảng 4m. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận vì khó khăn nên bà H1 đã chuyển nhượng cho bà Trần

Thị C với giá 200.000.000 đồng. Bà H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai ngày 01/7/2016, biên bản không tiến hành hòa giải được và ghi nhận ý kiến của đương sự ngày 10/5/2021 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C *trình bày:*

Năm 2014, bà Lê Thị H1 có chuyển nhượng cho bà Trần Thị C phần đất thuộc thửa số 214, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước khi mua bà C đã xem ở địa chính xã P, huyện C không thể hiện đất công mà thuộc sở hữu của bà H1 nên bà C mới tiến hành thực hiện giao dịch chuyển nhượng, thời điểm bà C nhận chuyển nhượng không có ai tranh chấp và sau khi nhận chuyển nhượng bà C làm hàng rào lưới B40 nhưng cũng không ai có ý kiến. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H1 với bà C có chứng nhận của công chứng, được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cập nhật biến động đúng quy định. Nay bà C không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H2 *trình bày:*

Ông có quan hệ bà con với bà Lê Thị H1 và ông Lê Thanh H. Nhà của ông gần phần đường đang tranh chấp giữa ông Lê Thanh H với bà Lê Thị H1. Từ khi ông còn nhỏ, ông đã thấy có con đường đi đó rồi và nhiều hộ dân gần đó cũng đi trên con đường trên. Theo ông được biết, con đường đó là do ông Hai Đ1 được cho. Ông Đ1 là cha của ông H, sống chung nhà với ông H. Còn con đường cũng ở gần đó là đường đi riêng của bà T3. Khi bà H1 rào đường thì ông H xin bà T3 cho đi tạm con đường đó. Theo ông thì con đường đang tranh chấp là con đường đi chung.

Tại bản tự khai ngày 13/11/2015, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc S *trình bày:* Ông là chồng của bà Lê Thị H1. Ông thống nhất với ý kiến của bà H1.

Tại bản tự khai ngày 11/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xuân H7 *trình bày:* Bà là vợ của ông Lê Thanh H. Bà thống nhất với ý kiến của ông H.

Tại Công văn số 919/UBND-TNMT ngày 02/02/2016, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C *trình bày:*

Phần đất diện tích 130,2m² nằm trong diện tích 1.640m² đất thuộc thửa số 278, tờ bản đồ số 4 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB) đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 868/QSDĐ/ĐG ngày 13/12/2001 cho bà Dương Thị T2 (là mẹ của bà Lê Thị H1).

Năm 2004, bà T2 đã chuyển nhượng 1.120m²/1.640m² cho ông Phan Văn T4, diện tích còn lại sau khi chuyển nhượng của thửa 278 là 520m².

Sau khi bà T2 chết, năm 2014 bà H1 lập thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất 130,2m², đất này thuộc thửa đất 214, tờ bản đồ số 12 (bản đồ kỹ thuật số); tương ứng một phần thửa 278, tờ bản đồ số 4 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB), tại xã P đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03510 ngày 15/11/2014.

Cùng năm 2014, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất 130,2m² cho bà Trần Thị C và bà C đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C cập nhật điều chỉnh thay đổi ngày 12/12/2014.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết vụ án nêu trên theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 05/9/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố H *ủy quyền cho ông* Phan Thanh T *đại diện trình bày:*

Ông Lê Văn Đ là cha ruột của ông Lê Thanh H được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 776/QSDĐ/KG ngày 13/12/2001, với diện tích 891m² thuộc thửa Số 228, tờ bản đồ số 4 (tài liệu bản đồ 02/CT-UB), Bộ địa chính xã P, huyện C.

Năm 2005, ông Lê Văn Đ (chết), ông Lê Thanh H xin thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CHO2579 ngày 13/6/2013, với diện tích 1.135,8m² (trong đó, có phần diện tích 244,8m² chưa được cấp giấy chứng nhận và ông H xin hợp thức hóa luôn), thuộc thửa 199, tờ bản đồ số 12 (tài liệu bản đồ KTS), Bộ địa chính xã P. Căn cứ theo Văn bản khai nhận và thỏa thuận phân chia di sản số 019389, quyển số 04 TP/CC-SCC/CK do Văn phòng C2 lập ngày 12/11/2012.

Bà Lê Thị H1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH03510 ngày 25/11/2014, với diện tích 130,2m² thửa số 214, tờ bản đồ số 12 (tài liệu bản đồ KTS), Bộ địa chính xã P. Dựa trên nguồn gốc thừa kế quyền sử dụng đất của mẹ ruột là bà Dương Thị T2.

Cùng thời điểm ngày 25/11/2014, bà Lê Thị H1 chuyển nhượng phần đất này cho bà Trần Thị C, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 025654, quyển số 04/TP/CC SCC/HĐGD do Văn phòng C2 lập ngày 25/11/2014. Được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất cập nhật biến động trang 3 sang tên cho bà Trần Thị C ngày 12/12/2014.

Các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên, đều được cấp đúng trình tự và quy định của pháp luật.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 109643; số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CH03510 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/11/2014 cho bà Lê Thị H1 và hủy cập nhật biến động chuyển

nhượng cho bà Trần Thị C ngày 12/12/2014. Vấn đề này đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 23/11/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C2 *do ông* Dương Thái H4*, Trưởng Văn phòng đại diện trình bày:*

Ngày 25/11/2014, bà Lê Thị H1 và bà Trần Thị C đã đến trụ sở Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) yêu cầu Công chứng viên Văn phòng C2 chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 214, tờ bản đồ số 12, địa chỉ xã P, huyện C, số công chứng 025654.

Tại thời điểm công chứng, bà H1 và bà C đã xuất trình đầy đủ giấy tờ pháp lý liên quan, đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tinh thần hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt. Các bên hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước sự chứng kiến của Công chứng viên và Công chứng viên Văn phòng C2 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất rêu trên đúng trình tự thủ tục luật định.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 01/6/2015, người làm chứng bà Nguyễn Thị C1 *trình bày:*

Bà sinh sống ở Ấp E, xã P, gần con đường mà ông H đang tranh chấp. Sau Giải phóng bà về sinh sống ở Ấp D, xã P. Theo bà được biết thì trước đây vợ chồng anh chị hai Khơi (đã chết) ở nguyên động đất. Sau Giải phóng, ông Bảy T5 (đã chết) về quản lý phần đất trên và có cho ông Hai Đ1 (đã chết) một nền nhà và 03 mét đường đi. Sau khi ông Trương c, con ông Trương l bà Dương Thị T6 quản lý và sau đó bán hết đất cho ông Hai Đ2. Ông Hai Đ2 có cho thêm ông Đ1 01 mét đường đi nữa thành 04 mét. Lúc đó, ông Đ2 có cho chồng tôi ra đo 04 mét đường đi để rào lại (vì đất nhà tôi giáp ranh). Con đường tranh chấp do nhiều hộ xung quanh đi, không riêng gì hộ ông H. Còn con đường gần đó là đất của bà T3, khi bà H1 cản không cho đi đường tranh chấp, ông H có xin đi nhờ đường nhà bà T3. Con đường đang tranh chấp mà ông H khởi kiện là đường đi chung. Bà không có đi con đường trên.

Tại đơn trình bày ý kiến về đất đang tranh chấp ngày 20/12/2012, người làm chứng ông Phan Văn T4 *và ông* Phan Văn G *trình bày:*

Ngày 26/4/1994, ông T4 có mua một thửa đất của bà Dương Thị T6, bà Dương Thanh T7 và bà Dương Thị Bé N, vị trí đất tọa lạc tại ấp D, xã P, huyện C và phần giáp ranh cụ thể như sau: Nhìn từ phía đường đất vào thì phía ngoài giáp với con đường, phía trong giáp với đất ông Hai Đ1, phía bên tay trái giáp đất ông T8 Trong, bên tay phải giáp với đất của bà chủ đất bán (kèm theo giấy bán đất ký ngày 25/6/1994 có các bên lành chứng).

Trước khi ông mua miếng đất này thì có sẵn con đường đi vào khu nhà ông Hai Đ1. Sau đó, năm 2003 thì anh của ông là ông Phan Văn G làm thủ tục sang tên cho ông đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bỏ ra làm con đường công cộng vào khu nhà ông Hai Đ1. Phần đất ông mua, trong đó có con đường nói trên, còn nằm trong quyền sử dụng đất của bên bán.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 515/2022/DSST ngày 26 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34, Điều 37; Điều 38 và điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 697; Điều 698; Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 245; Điều 254; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5; Điều 95; Điều 99 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2009;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh H, yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 130,2m², thửa đất số 214, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03510 ngày 25/11/2014 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị H1 là lối đi chung và buộc bà H1 không được có hành vi cản trở, không cho ông Lê Thanh H sử dụng lối đi chung; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 109643; vào sổ cấp GCN số CH03510 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/11/2014 cho bà Lê Thị H1; yêu cầu hủy phần cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị C có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ngày 12/12/2014 và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) giữa bà Lê Thị H1 với bà Trần Thị C có chứng nhận của Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2 ngày 25/11/2014 vô hiệu.

2. Về chi phí lập bản vẽ hiện trạng, thẩm định giá: Ông Lê Thanh H tự nguyện chịu (đã nộp đủ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 06/5/2022, nguyên đơn ông Lê Thanh H có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 515/2022/DSST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, và tranh luận rằng theo kết quả thẩm định tại chỗ vào ngày 30/5/2023 thì vẫn chưa xác định được lối đi khác như án sơ thẩm đã tuyên có phải là lối đi công cộng, hay là của những hộ dân nào nên không thể công nhận đây là lối đi thuận lợi cho hộ ông H. Do vậy yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử đúng pháp luật, yêu cầu kháng cáo không có cơ sở nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo và các ý kiến phía nguyên đơn trình bày.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C trình bày: bà C đã tiến hành chuyển nhượng đúng pháp luật, nếu nguyên đơn muốn sử dụng diện tích đất tranh chấp để làm lối đi thì phải thương lượng lại về giá cả. Nếu không đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử đã phân tích và động viên các bên thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, tuy nhiên các đương sự không thể thống nhất nên đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án hai cấp đã tuân thủ đúng quy định. Đơn kháng cáo của nguyên đơn là trong hạn, hợp lệ.

Về yêu cầu kháng cáo: Xét án sơ thẩm đã tuyên xử có căn cứ theo các chứng cứ, tài liệu đã được thu thập hợp pháp. Người kháng cáo không xuất trình thêm chứng cứ mới nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức:

Nguyên đơn kháng cáo trong hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Việc xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là "*Tranh chấp lối đi chung; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" và thẩm quyền giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm thuộc Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ nhưng một số đương sự vắng mặt không có lý do nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự này tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất của bà Lê Thị H1 thể hiện: nguồn gốc đất tranh chấp trên là của bà Dương Thị T2, mẹ ruột của bà H1, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 868/QSDĐ/ĐG ngày 13/12/2000, thuộc một phần thửa đất số 278, tờ bản đồ số 4 (thửa cũ); năm 2004,

bà T2 mất, bà H1 khai nhận di sản. Đến ngày 25/11/2014 bà H1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số CH 03510 đối với thửa số 214, tờ bản đồ số 12 với diện tích 130,2m², trong đó có thửa phân chiết 214-1 có diện tích 121,1m².

Cùng ngày, bà H1 đã chuyển nhượng thửa 214 cho bà Trần Thị C theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại Văn phòng C2. Đến ngày 12/12/2014, bà C được cập nhật sang tên.

Tại Công văn số 673/UBND ngày 30/3/2020 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện C xác định đối với phần đất của thửa 214 như sau: theo bản đồ Tài liệu 299, vị trí khu đất thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 03, vị trí trên bản đồ này không thể hiện là đường đi; theo bản đồ tài liệu 02/CT-UB, vị trí khu đất thuộc một phần thửa đất số 278, tờ bản đồ 04, vị trí trên bản đồ không thể hiện là đường đi; theo bản đồ KTS 2003, vị trí khu đất trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03510 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà H1.

Quá trình giải quyết, nguyên đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định lối đi trên đã hình thành từ rất lâu, việc bà H1 rào lại là không có cơ sở. Tuy nhiên, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2021 và ngày 30/5/2023, các bên xác định phía sau phần đất nhà ông H (thửa 199) có một con đường đất dẫn ra đường 538 có chiều dài khoảng 40m, ngang khoảng 02m. Ngoài ra, theo Biên bản ghi nhận sự việc ngày 22/12/2020 tại Tòa án cấp sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của ông H là bà Dương Thị Lệ T9 xác định nguyên đơn có một đường đi phía sau là lối đi riêng của những hộ dân xung quanh, tiếp giáp nhà ông H, trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện thì nguyên đơn cũng không yêu cầu Tòa án mở lối đi riêng mà sẽ tự thỏa thuận với hộ phía sau để mở lối đi.

Như vậy, thực tế theo hiện trạng sử dụng đất thì nguyên đơn vẫn còn lối đi khác nên không có cơ sở mở lối đi trên thửa đất số 214. Do vậy, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận thửa 214, tờ bản đồ số 12 là lối đi chung của các hộ dân là có cơ sở.

Xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 03510 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị H1 ngày 25/11/2014 là đúng trình tự và đúng quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng cho bà Trần Thị C và cập nhật sang tên bà C là đúng quy định nên án sơ thẩm xác định không có cơ sở để hủy giấy chứng nhận và hủy nội dung cập nhật biến động theo yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã thu thập.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Ông H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện. Như phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết vụ kiện có căn cứ, đúng pháp luật, các chứng cứ đã được thu thập đầy đủ, hợp pháp, việc đánh giá chứng cứ là phù hợp với thực tế. Theo kết quả thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm cũng thể hiện lối đi được án sơ thẩm đề cập là phần đất tiếp giáp với

đất nhà ông H nên trường hợp bị đơn không đồng ý cho ông sử dụng diện tích đất đang tranh chấp làm lối đi thì cũng không hạn chế về lối đi qua bất động sản liền kề của gia đình ông vì đó không phải là lối đi duy nhất. Do không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thống nhất theo đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông H phải chịu án phí phúc thẩm và chi phí thẩm định trong giai đoạn xét xử phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 34, Điều 37; Điều 38 và điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 229; khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 697; Điều 698; Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 116; Điều 117; Điều 245; Điều 254; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 5; Điều 95; Điều 99 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2009;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Thanh H, yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 130,2m², thửa đất số 214, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, huyện C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH03510 ngày 25/11/2014 của Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Lê Thị H1 là lối đi chung và buộc bà H1 không được có hành vi cản trở, không cho ông Lê Thanh H sử dụng lối đi chung; yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 109643; vào sổ cấp GCN số CH03510 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/11/2014 cho bà Lê Thị H1; yêu cầu hủy phần cập nhật biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị C có xác nhận của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện C ngày 12/12/2014 và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản khác gắn liền với đất) giữa bà Lê Thị H1 với bà Trần Thị C có chứng nhận của Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C2) ngày 25/11/2014 vô hiệu.

2. Về chi phí tố tụng khác: Ông Lê Thanh H phải chịu 3.850.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm, được cấn trừ vào số tiền 10.000.000 đồng ông H đã nộp tạm ứng. H8 lại cho ông H số tiền 6.150.000 đồng.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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:
- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND TP.HCM (1);
- VKSND TP.HCM (1);
- Cục THADS TP.HCM (1);
- ĐS (13);
- Lưu VP(3), HS(2).18b.NHT.

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

Nguyễn Thị Thụy Vũ