

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE

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

Bản án số: 105/2023/DS –PT

Ngày 27-03-2023.

*V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp quyền về lối đi ”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Chí Đức;

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận;

Ông Nguyễn Thế Hồng.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Hồ Nhật Hạ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên toà:
Bà Nguyễn Thị Thanh Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 03 năm 2023, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 418/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền về lối đi”*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2022/DS-ST ngày 28 tháng 07 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 595/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 03 năm 2023, giữa các đương sự:

-Nguyên đơn:

1. Bà Trần Thị Quế T1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: số 57, đường số 4, khu Đô Thị VSAB, khu phố 2, thị trấn BT, huyện BT, tỉnh BT.

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1984

Địa chỉ: ấp TL, xã BT, huyện BT, tỉnh BT.

3. Ông Trần Văn S, sinh năm 1986.

Địa chỉ: số 51C, đường ND, khu phố 1, thị trấn BT, huyện BT, tỉnh BT.

Người bảo đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Mai Văn R, sinh năm: 1962

Địa chỉ: 103 đường NĐC, khu phố 1, thị trấn BT, huyện BT, tỉnh BT.

- Bị đơn:

1. Bà Cổ Thị T2, sinh năm 1962

Địa chỉ: số 44, đường ND, khu phố 1, thị trấn BT, huyện BT, tỉnh BT.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà T2: Ông Huỳnh Minh T3, sinh năm 1979. Địa chỉ: ấp 3, xã HP, huyện GT, tỉnh BT. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Trần Văn T4, sinh năm 1979. (vắng mặt).

Địa chỉ: số 23/6, đường QT, tổ 5, khu phố 5, thị trấn BT, huyện BT, tỉnh BT

- *Người kháng cáo:* Bị đơn- bà Cổ Thị T2

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện đề ngày 21/5/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 01/3/2022, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Trần

Thị Quế T1, bà Trần Thị N, ông Trần Văn S cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía nguyên đơn là ông Mai Văn R trình bày:

Cha, mẹ nguyên đơn (ông Trần Văn B, bà Phan Ngọc T5) là chủ sử dụng thửa đất 109, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.080,7m², loại đất ONT và CLN, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn BT. Nguồn gốc đất có được là do chuyển nhượng của ông Phạm Duy L vào năm 1999. Giáp ranh với thửa đất này phía hướng ra lộ công cộng là thửa đất số 108, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.704,1m², loại đất CLN, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn BT của ông Trần Văn T4 (Đo đạc theo dự án Vlap thành thửa 129, tờ bản đồ số 36 - Nay là 02 thửa 170, 171 cùng tờ bản đồ số 36). Do thửa đất 109 của cha, mẹ các nguyên đơn không có lối đi ra lộ công cộng nên vào năm 2013, mẹ nguyên đơn là bà Phan Ngọc T5 đã chuyển nhượng của ông Trần Văn T4 một phần thửa 108, tờ bản đồ số 19 - vị trí đất chuyển nhượng cặp hông nhà ông T3, phía giáp ranh với thửa đất số 133, tờ bản đồ số 19 của bà Nguyễn Thị Kim H - chiều ngang 2m, chiều dài khoảng 38m với giá tiền 10.000.000đ. Để tránh tiếng người đời nói ông T4 bán đất nên ông T4 yêu cầu bà T4 làm giấy thỏa thuận về việc làm đường đi ngày 14/10/2013, có chứng thực của Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn BT mà không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Năm 2014, cha, mẹ của nguyên đơn chia thửa đất số 109 làm 04 phần và tách thửa 109 thành 04 thửa đất mới để chia cho các anh, chị em nguyên đơn (Cụ thể chia cho bà Trần Thị Quế T1 thửa 48, tờ bản đồ số 37, diện tích 212m²; chia cho bà Trần Thị N thửa 49, tờ bản đồ số 37, diện tích là 203,1m²; chia cho ông Trần Văn S thửa đất số 47 tờ bản đồ số 37, diện tích là 857,6m²; chia cho ông Trần Duy K thửa 46, tờ bản đồ số 37, diện tích là 809,6 m²).

Năm 2018, các nguyên đơn phát hiện ông Trần Văn T4 chuẩn bị chuyển nhượng đất thửa 108 cho bà Cổ Thị T2. Ngày 13/11/2018, các nguyên đơn có làm đơn yêu cầu UBND thị trấn BT giải quyết đường đi cho các nguyên đơn theo giấy thỏa thuận về việc làm đường đi ngày 14/10/2013. Thế nhưng UBND thị trấn mời ông T4 hai lần ông, T4 đều không đến dự, UBND thị trấn BT giải

thích với các nguyên đơn là ông T4, bà T2 sẽ không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng đất nếu không có xác nhận của UBND thị trấn Ba Tri, trường hợp ông Tuấn, bà T2 đến UBND thị trấn Ba Tri thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì phía UBND thị trấn BT sẽ giải quyết vấn đề tranh chấp của các nguyên đơn. Tuy nhiên, bà T2 và ông T4 không đến UBND thị trấn BT chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lại thực hiện việc chuyển nhượng đất cho nhau tại Văn phòng công chứng BT.

Đến tháng 10/2019, thì các nguyên đơn phát hiện ông Trần Văn T4 đã thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất thửa 108, tờ bản đồ số 19 cho bà Cổ Thị T2, bà T2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/12/2018 và diện tích đất bà T2 chuyển nhượng của ông T4 được cấp đổi thành hai thửa: thửa 170, tờ bản đồ số 36, diện tích là 97,4m², loại đất CLN và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36, diện tích là 150m², loại đất ONT. Từ sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất thì bà T2 khóa luôn cửa cổng rào bít lối đi từ thửa 109 của các nguyên đơn ra, vào lộ cộng. Ngày 24/10/2019 các nguyên đơn tiếp tục gửi đơn tranh chấp yêu cầu UBND thị trấn BT giải quyết buộc ông T4, bà T2 phải mở lối đi như văn bản ông T4 đã thỏa thuận với mẹ các nguyên đơn (bà Phan Ngọc T5) ngày 14/10/2013, tuy nhiên ông T4 vắng mặt, bà T2 thì không đồng ý.

Vì vậy, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 giữa ông Trần Văn T4 và bà Cổ Thị T2 tại 02 thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích là 97,4m², loại đất CLN và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36, diện tích là 150m², loại đất ONT cùng tọa lạc tại thị trấn BT (Hai thửa đất này được tách ra từ thửa 129, tờ bản đồ số 36); Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích là 97,4m², loại đất CLN và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36, diện tích là 150m², loại đất ONT cùng tọa lạc tại thị trấn Ba Tri, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp cho bà Cổ Thị T2 vào ngày 18/12/2018; Buộc bà Cổ Thị T2, ông Trần Văn T4 mở cho các nguyên đơn lối đi có diện tích 77,1m² đất thửa số

170, tờ bản đồ số 36, loại đất CLN, tọa lạc tại thị trấn BT (Đất tại vị trí phần (2), (3) của Hòa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 09/3/2021).

Tại phiên Tòa các nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm khởi kiện đồng thời có ý kiến rằng: trường hợp yêu cầu của các nguyên đơn về việc tranh chấp lỗi đi không được Hội đồng xét xử chấp nhận, các nguyên đơn vẫn có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T2 phải mở cho các nguyên đơn lỗi đi tại thửa số 170, tờ bản đồ số 36, loại đất CLN, tọa lạc tại thị trấn BT, các nguyên đơn đồng ý tính giá trị đất thành tiền trả cho bà T2 cũng như bồi hoàn cho bà T2 giá trị các tài sản có trên đất tranh chấp cho bà Cổ Thị T2.

Trong quá trình tố tụng, tòa án có tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà Cổ Thị T2, nhưng bà T2 không tham gia tố tụng mà ủy quyền cho luật sư Huỳnh Minh T3 tham gia. Tuy nhiên, ông T3 cũng làm đơn xin vắng mặt hòa giải, xét xử khi Tòa án triệu tập. Đồng thời, tại văn bản xin vắng mặt phía người đại diện theo ủy quyền của bà Cổ Thị T2 có ý kiến: phía bà T2 xác định không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn, bà T2 cho rằng việc chuyển nhượng đất của bà T2 và ông Trần Văn T4 là hợp pháp; Yêu cầu Tòa dừng phiên tòa để đưa Ngân hàng BIDV và chồng con bà T2 vào tham gia tố tụng vì đất tranh chấp bà T2 đang thế chấp Ngân hàng BIDV, chồng con bà T2 đang ở chung với bà T2 trong căn nhà gắn liền phần đất đang có tranh chấp và nhà bà T2 đã cất ở hết đất không còn khoảng trống đường đi nào mà không cung cấp bất kỳ chứng cứ nào cho Tòa án.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho ông Trần Văn T4, tuy nhiên ông Tuấn không làm bản tự khai nộp cho Tòa án cũng không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa.

Các nguyên đơn, bị đơn Cổ Thị T2 đồng ý với Hòa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 09/3/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện BT; Biên bản định giá ngày 04/12/2020 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng huyện BT, không đương sự nào có yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện BT đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS – ST ngày 28 tháng 07 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện BT, tỉnh BT đã tuyên:

Áp dụng các Điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 117, 119, 129, 131, Điều 254, 468 Bộ luật dân sự; các Điều 167, 168 Luật đất đai;

Nghị quyết 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Thị Quế T1, bà Trần Thị N, ông Trần Văn S đối với bà Cỏ Thị T2, ông Trần Văn T4 về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 giữa ông Trần Văn T4 và bà Cỏ Thị T2 tại 02 thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích là 97,4m², loại đất CLN và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36, diện tích là 150m², loại đất ONT cùng tọa lạc tại thị trấn Ba Tri (Hai thửa đất này được tách ra từ thửa 129, tờ bản đồ số 36); Không chấp nhận việc các nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích là 97,4m², loại đất CLN và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36, diện tích là 150m², loại đất ONT cùng tọa lạc tại thị trấn Ba Tri, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp cho bà Cỏ Thị T2 vào ngày 18/12/2018.

2. Chấp nhận phần một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Thị Quế T1, bà Trần Thị N, ông Trần Văn S đối với bị đơn bà Cỏ Thị T2, ông Trần Văn T4 về việc mở lối đi. Buộc bà Cỏ Thị T2 tháo dỡ, di dời các tài sản của bà T2 gồm máy che tại vị trí B3, C2, D1 và đoạn cổng rào ngang 1,78m mở cho các nguyên đơn lối đi có diện tích 60m² đất thuộc một phần thửa số 170, tờ bản đồ số 36, loại đất CLN, tọa lạc tại thị trấn Ba Tri (Đất tại vị trí phần (3) của Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 09/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BT); Đồng thời buộc các nguyên đơn bà Trần Thị Quế T1, bà Trần Thị

N, ông Trần Văn S có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Cổ Thị T2 giá trị đất và tài sản có trên đất mở lời đi là 77.865.000đ (Bảy mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi lăm ngàn đồng) - (có họa đồ kèm theo).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 28 tháng 08 năm 2022 bị đơn bà Cổ Thị T2 có đơn kháng cáo đề nghị xem xét hủy bản án sơ thẩm để đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham giá tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt với nội dung vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo như trên, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét: Hủy bản án số 74/2022/DS-ST ngày 28/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện BT, tỉnh BT.

Nguyên đơn trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2, yêu cầu giữ nguyên bản án cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cổ Thị T2, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 28/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện BT, tỉnh BT.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được

thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bị đơn bà Cổ Thị T2 và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Bị đơn bà Cổ Thị T2 kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Người đại diện theo ủy quyền của bà T2 giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án số 74/2022/DS-ST ngày 28/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện BT, tỉnh BT vì cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã thiếu người tham gia tố tụng trong vụ án nên đề nghị hủy bản án.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Cổ Thị T2 có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào các điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của bà T2.

[2] Về nội dung: Các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 giữa ông Trần Văn T4 và bà Cổ Thị T2 tại 02 thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích là 97,4m², loại đất CLN và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36, diện tích là 150m², loại đất ONT cùng tọa lạc tại thị trấn BT. Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất nêu trên do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp cho bà Cổ Thị T2 vào ngày 18/12/2018; Buộc bà Cổ Thị T2, ông Trần Văn T4 mở cho các nguyên đơn lối đi có diện tích 77,1m² đất thửa số 170, tờ bản đồ số 36, loại đất CLN, tọa lạc tại thị trấn BT.

Phía bà T2 xác định không đồng ý với yêu cầu của các nguyên đơn, bà Thu cho rằng việc chuyển nhượng đất của bà T2 và ông Trần Văn T4 là hợp pháp; Yêu cầu Tòa dừng phiên tòa để đưa Ngân hàng BIDV và chồng con bà T4 vào tham gia tố tụng vì đất tranh chấp bà Thu đang thế chấp Ngân hàng BIDV, chồng con bà T2 đang ở chung với bà T2 trong căn nhà gắn liền phần đất đang

có tranh chấp và nhà bà T2 đã cất ở hết đất không còn khoảng trống đường đi nào mà không cung cấp bất kỳ chứng cứ nào cho Tòa án.

[3] Ông Trần Văn T4 là chủ sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.704,1m², loại đất CLN, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Ba Tri. Ông T4 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/3/2012. Ông T4 chuyển mục đích sử dụng một phần của thửa đất 108 và hoàn tất các thủ tục theo quy định, ngày 20/02/2017 ông T4 được sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích từ thửa đất số 108 thành 02 thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích là 97,4m², loại đất CLN và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36, diện tích là 150m², loại đất ONT cùng tọa lạc tại thị trấn Ba Tri. Ngày 14/11/2018 ông T4 chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất số 170, 171 cùng tờ bản đồ số 36 cho bà Cổ Thị T2, việc chuyển nhượng đất nói trên có lập thành hợp đồng, có công chứng tại phòng công chứng BT là phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013- nên việc chuyển nhượng đất của ông T4 với bà T2 là hợp pháp.

[4] Xét “giấy thỏa thuận về việc làm đường đi ngày 14/10/2013” về việc làm đường đi có nội dung “ ông T4, bà T5 đồng ý để cặp hông nhà ông T4 bề ngang 02m để làm đường đi chung vĩnh viễn, sau này ông T4 không được sang nhượng hoặc rào lại”. Tuy nhiên, không thể hiện được đây là giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà T5 với ông Trần Văn T4 không rõ ràng nên không buộc ông Trần Văn T4 có nghĩa vụ phải giành cho bà T5 phần đất làm lối đi vĩnh viễn có diện tích 77,1 m². Do đó, không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng theo yêu cầu của các nguyên đơn.

[5] Các nguyên đơn bà Trần Thị Quế T1, bà Trần Thị N, ông Trần Văn S được quyền sử dụng đất từ thửa 109, tờ bản đồ số 19 tách ra (Bà Trần Thị Quế T1 là chủ sử dụng thửa 48, tờ bản đồ số 37, diện tích 212m²; bà Trần Thị N là chủ sử dụng thửa 49, tờ bản đồ số 37, diện tích là 203,1m²; ông Trần Văn S là chủ sử dụng thửa đất số 47 tờ bản đồ số 37, diện tích là 857,6m²; ông Trần Duy

K là chủ sử dụng thửa 46, tờ bản đồ 37, diện tích là 809,6m² theo kết quả thẩm định. Từ thửa đất 109, tờ bản đồ số 19 ra lộ công cộng, ngoài vị trí đất đang tranh chấp yêu cầu mở lối đi thì không còn phần đất nào có thể mở lối đi hợp lý hơn để yêu cầu mở lối đi cho các nguyên đơn. Do đó, HĐXX thấy rằng nhu cầu mở lối đi của các nguyên đơn là cần thiết, vị trí đất yêu cầu mở lối đi là phù hợp.

[6] Việc bị đơn Cô Thị T2 yêu cầu đưa người mới nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tham gia tố tụng vì cho rằng phần đất tranh chấp đường đi đã được chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Hải V và sẽ ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người mới nhận chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên vì có công trình gắn liền và không thể tách rời và khó phân biệt được vị trí nào là thửa của lối đi. Đồng thời, bà T2 yêu cầu đưa chồng con của bà và ngân hàng BIDV vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, trong suốt quá trình tham gia tố tụng bà không có bất kỳ chứng cứ nào nộp cho Tòa án để chứng minh cho kháng cáo của mình là có cơ sở. Do đó, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2.

[7] Đối với phần án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, xét thấy bà Cô Thị T2 tại thời điểm xét xử là người cao tuổi theo quy định nhưng cấp sơ thẩm buộc bà T2 nộp số tiền mở lối đi là không phù hợp nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại phần án phí.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BT phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cô Thị T2 thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Cô Thị T2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 74/2022/DS-ST ngày 28/07/2022 của Tòa án nhân dân huyện BT, tỉnh BT.

Áp dụng các Điều 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Các Điều 117, 119, 129, 131, Điều 254, 468 Bộ luật dân sự;

Các Điều 167, 168 Luật đất đai;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Thị Quế T1, bà Trần Thị N, ông Trần Văn S đối với bà Cỗ Thị T2, ông Trần Văn T4 về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2018 giữa ông Trần Văn T4 và bà Cỗ Thị T2 tại 02 thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích là 97,4m², loại đất CLN và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36, diện tích là 150m², loại đất ONT cùng tọa lạc tại thị trấn Ba Tri (Hai thửa đất này được tách ra từ thửa 129, tờ bản đồ số 36); Không chấp nhận việc các nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất số 170, tờ bản đồ số 36, diện tích là 97,4m², loại đất CLN và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 36, diện tích là 150m², loại đất ONT cùng tọa lạc tại thị trấn BT, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh BT cấp cho bà Cỗ Thị T2 vào ngày 18/12/2018.

2. Chấp nhận phần một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Trần Thị Quế T1, bà Trần Thị N ông Trần Văn S đối với bị đơn bà Cỗ Thị T2, ông Trần Văn T4 về việc mở lối đi. Buộc bà Cỗ Thị T2 tháo dỡ, di dời các tài sản của bà T2 gồm máy che tại vị trí B3, C2, D1 và đoạn cổng rào ngang 1,78m mở cho các nguyên đơn lối đi có diện tích 60m² đất thuộc một phần thửa số 170, tờ bản đồ số 36, loại đất CLN, tọa lạc tại thị trấn BT (Đất tại vị trí phần (3) của Họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 09/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BT); Đồng thời buộc các nguyên đơn bà Trần Thị Quế T1, bà Trần Thị

N, ông Trần Văn S có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà Cổ Thị T2 giá trị đất và tài sản có trên đất mở lối đi là 77.865.000đ (Bảy mươi bảy triệu, tám trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chi phí tố tụng trong vụ kiện là 6.606.000đ (Sáu triệu sáu trăm lẻ sáu ngàn đồng) các nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Cổ Thị T2 thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ án phí.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Quế T1, bà Trần Thị N, ông Trần Văn S phải liên đới nộp số tiền án phí không có giá ngạch về việc yêu cầu hủy hợp đồng là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng); Án phí có giá ngạch về việc bồi hoàn giá trị đất và tài sản trên diện tích yêu cầu mở lối đi cho phía bị đơn bà Cổ Thị T là 3.893.250đ (Ba triệu, tám trăm chín mươi ba ngàn, hai trăm năm mươi đồng). Các nguyên đơn bà T1, bà N, ông S được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0000108 ngày 03/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện BT. Sau khi khấu trừ bà T, bà N, ông S còn phải nộp tiếp số tiền án phí 3.293.250đ (Ba triệu, hai trăm chín mươi ba ngàn, hai trăm năm mươi đồng) tại chi cục Thi hành án dân sự huyện BT.

Án phí phúc thẩm: Cổ Thị T2 thuộc trường hợp được miễn án phí, hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí mà bà Thu đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008869 ngày 31/08/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BT, tỉnh BT.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS Ba Tri;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Chí Đức