

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 389/2023/DS-PT
Ngày: 20-11-2023
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất ”

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 Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Ông Lê Hùng Cường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 và ngày 20 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 284/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 663/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Kim S, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 6, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1957 (chết ngày 08-6-2023);

Địa chỉ: Đường Đ, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C:

1. Bà Đoàn Thị M, sinh năm: 1961;

Địa chỉ: Số 6, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980
– Văn bản ủy quyền ngày 27-6-2023.

Địa chỉ: Số 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Đoàn Duyên N, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số 6, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Số 6, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Đoàn Long D, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số 6, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

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

1. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Số 1, Khu phố Y, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bà Đoàn Thị M, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Số 6, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980
– Văn bản ủy quyền ngày 27-6-2023.

Địa chỉ: Số 4, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Đoàn Duyên N, sinh năm 1991;

Địa chỉ: Số 6, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, sinh năm 1996;

Địa chỉ: Số 6, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

5. Ông Nguyễn Đoàn Long D, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số 6, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

6. Ông Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Số 6, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

7. Nguyễn Kim N, sinh ngày 05-9-2012;

8. Nguyễn P, sinh ngày 16-01-2019;

Người đại diện theo pháp luật của N và P: Bà Nguyễn Đoàn Duyên N, sinh năm 1991 và ông Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: Số 6, ấp P, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

9. Bà Võ Đào Thị Hồng T1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 3, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ủy ban nhân dân xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Minh T – Chủ tịch.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

11. Văn phòng Công chứng B.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Tấn T – Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: 154 – 155 Đường N, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

12. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Minh T – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Q – phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B. Văn bản ủy quyền số 3270/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 10-5-2023.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Kim S - Nguyên đơn.

(Ông S, bà T1 và ông T có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 14-6-2021; ngày 12-10-2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Kim S trình bày:

Ngày 08-11-2016, bà Nguyễn Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Kim S thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, diện tích 804m², đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng Bến Lức công chứng ngày 08-11-2016. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng, bà T có cho ông S biết là bà T có cho ông C sử dụng nhờ một phần diện tích của thửa đất số 1162 để làm lối đi từ đường Đập Ông Bò vào phần đất của ông C. Tại thời điểm đó, phần đất này có diện tích chiều ngang 0,8m, chiều dài hết thửa đất số 1162. Bà T chỉ nói cho gia đình ông C sử dụng nhờ phần đất này làm lối đi, chứ không có nói là đã chuyển nhượng cho ông C phần đất này. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông S có gặp vợ chồng ông C để nói rõ sự việc ông S đã chuyển nhượng thửa đất số 1162, trong đó có phần đất làm lối đi vào nhà ông C. Ông S vẫn đồng ý tiếp tục cho ông C sử dụng nhờ phần đất này làm lối đi, nhưng với điều kiện là sau này ông C chuyển nhượng đất hay xây thêm nhà mới thì ông C phải trả tiền để được tiếp tục sử dụng phần đất làm đường đi và vợ chồng ông C không có ý kiến gì. Tuy nhiên, sự việc ông S tiếp tục cho ông C đi nhờ thì các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ.

Từ năm 2017, ông C có hành vi bồi đắp mở rộng lối đi lấn sang phần còn lại của thửa đất số 1162. Năm 2020, ông S có tiến hành đo đạc để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1162 thì gia đình ông C không cho đo đạc phần lối đi và đề nghị phải chuyển quyền sử dụng cho ông C đứng tên phần đất này.

Tại đơn khởi kiện, ông S khởi kiện yêu cầu ông C trả lại phần đất có diện tích 115m², thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, do ông S đang đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, ông S xác định lại yêu cầu khởi kiện, căn cứ vào Mệnh trích đo địa chính số 265-2022 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19-7-2022 (sau đây gọi tắt là Mệnh trích đo địa chính số 265-2022) ông S yêu cầu ông C trả lại phần đất tại Khu D có diện tích 46,6m² và Khu E có diện tích 47,8m², tổng cộng diện tích là 94,4m². Ông S rút yêu cầu khởi kiện đòi ông C trả phần diện tích 20,6m² (115m² - 94,4m²) so với đơn khởi kiện ban đầu.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn C (chết ngày 08-6-2023), nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C có trình bày:

Vào năm 1999, ông C có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Đoàn Văn Đ (đã chết) và bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 1.547,2m², thuộc thửa đất số 328, có vị trí tiếp giáp thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Tuy nhiên, trên bản đồ địa chính thì thửa đất số 328 không tiếp giáp đường công cộng, trong khi đó ông Đ còn thửa đất số 1162 tiếp giáp đường công cộng. Cho nên, ông C có nhận chuyển nhượng thêm phần đất thuộc một phần thửa đất số 1162 mà ông S đang tranh chấp để làm lối đi với giá là 01 chỉ vàng 24kara.

Từ năm 1999, ông Đ và bà T đã giao phần đất này để cho ông C làm lối đi, nhưng ông Đ vẫn còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì diện tích đường đi nhỏ nên không tách thửa được. Đến năm 2016, bà T có chuyển nhượng thửa đất số 1162 cho ông S. Tại thời điểm ông S nhận chuyển nhượng đất, thì ông C đang sử dụng phần đất này để làm đường đi ra vào, nhưng ông S không thỏa thuận gì với ông C về việc đã nhận chuyển nhượng luôn phần đất có hiện trạng là lối đi.

Đến năm 2020, ông S cho rằng ông C lấn đất của ông S để làm lối đi nên ông S khởi kiện đòi ông C trả đất. Ông C không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S và ông C có đơn yêu cầu phản tố:

Yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị T do Văn phòng công chứng Bến Lức công chứng ngày 08-11-2016, số công chứng 5444, quyển số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD đối với một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Nguyễn Kim S giữ nguyên hiện trạng đường đi tại Khu E, D theo Mệnh trích đo địa chính số 265-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19-7-2022.

Yêu cầu Tòa án tuyên bố hạn chế quyền sử dụng bất động sản liền kề của ông Nguyễn Kim S đối với phần đất diện tích 47,8m², thuộc khu E và phần đất

diện tích 46,6m², thuộc khu D theo Mảnh trích đo địa chính số 265-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19-7-2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Thị M do ông Nguyễn Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Đoàn Thị M là vợ của ông Nguyễn Văn C. Trước đây, phần đất mà vợ chồng bà M sử dụng thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 02 đất tại xã T, huyện Bến Lức có nguồn gốc là của ông nội bà M tên là Đoàn Văn Dương. Sau đó, ông Dương có chia đất cho con ruột là ông Đoàn Văn Đ. Ông Đ sử dụng một thời gian phần đất nêu trên thì ông Đ chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà M vào năm 1999. Tại thời điểm ông Đ chuyển nhượng thửa đất số 328, thì vợ chồng bà M có nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 1162 của ông Đ để làm lối đi từ đường Đập Ông Bò vào thửa đất số 328 mà hiện tại lối đi này ông S đang tranh chấp. Bà M và ông C nhận chuyển nhượng lối đi này trị giá là 01 chỉ vàng 24kara, nhưng không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Hiện tại, phần đất tranh chấp có hiện trạng là lối đi được gia đình bà M sử dụng để đi ra đường Đập Ông Bò. Hiện tại, ngoài lối đi đang tranh chấp thì gia đình bà M không còn lối đi nào khác để đi từ nhà của mình ra đường công cộng. Ngoài ra, phần đất tranh chấp này còn là lối đi vào nhà của gia đình các con bà M tên là Nguyễn Đoàn Duyên N, Nguyễn Đoàn Long D. Bà M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông S. Hiện tại, với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C, bà M vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện của ông C mà Tòa án đã thụ lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông Đoàn Văn Đ là chồng của bà Nguyễn Thị T. Trước đây, thửa đất số 1162 do ông Đ đứng tên quyền sử dụng. Đến năm 2011, ông Đ chết, bà T có làm thủ tục để nhận thừa kế các thửa đất, trong đó có thửa đất số 1162. Năm 2016, bà T có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Kim S thửa đất số 1162 với số tiền khoảng hơn 400.000.000 đồng, nhưng cụ thể bao nhiêu thì không nhớ rõ, do thời gian chuyển nhượng đã lâu. Khi chuyển nhượng đất cho ông S, bà T có chỉ ranh giới rõ ràng và bà T có nói cho ông S biết là phần đất chuyển nhượng có hiện trạng là phần đất ruộng, không có chuyển nhượng luôn phần đất làm lối đi vào gia đình của ông Nguyễn Văn C mà hiện tại ông S đang kiện ông C trả lại đất.

Trước đó, vào năm nào bà T không nhớ, vợ chồng bà T có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn C thửa đất số 328 mà hiện tại gia đình ông C đang cất nhà ở. Khi chuyển nhượng đất cho ông C, do phần đất chuyển nhượng có vị trí là phía trong, không có lối đi ra đường công cộng, nên ông C có nhận chuyển nhượng thêm một phần diện tích thuộc thửa đất số 1162 để làm đường đi mà hiện tại ông S đang tranh chấp với số vàng là 01 chỉ vàng 24kara. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông C thì lối đi này đã có trên thực tế. Trước đây, gia đình bà T cũng sử dụng lối đi này để vào phần đất phía trong và sau đó vợ chồng bà T chuyển nhượng lại một phần cho ông C.

Bà T xác định là khi chuyển nhượng đất cho ông S thì bà T có nói cho ông S biết là không có chuyển nhượng cho ông S phần đất mà ông S và ông C đang tranh chấp. Khi bàn giao đất thực tế cho ông S, bà T cũng không có bàn giao phần đất mà ông S và ông C đang tranh chấp. Bà T yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu của nguyên đơn và bị đơn theo quy định của pháp luật, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà T cho đến khi vụ việc được giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Đoàn Duyên N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Bà Nguyễn Đoàn Duyên N là con ruột của ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị M. Bà N là chủ sử dụng thửa đất số 1057, tách từ thửa đất số 328, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức. Trên thửa đất này vợ chồng bà N đã cất nhà ở. Bà N cùng gia đình có sử dụng lối đi mà ông S và ông C đang tranh chấp để đi từ đường Đập Ông Bồ vào nhà của mình, ngoài lối đi này thì gia đình bà N không còn lối đi nào khác. Trong ngôi nhà vợ chồng bà N đang ở có các thành viên gồm: chồng bà N tên là Nguyễn Hồng Đ, sinh năm 1979, các con tên là Nguyễn Kim N, sinh ngày 05-9-2012, Nguyễn P, sinh năm: 16-01-2019. Ngoài ra, không còn ai sống chung hoặc có hộ khẩu chung với hộ gia đình bà N. Hiện tại, lối đi đang tranh chấp được sử dụng để vào ngôi nhà bà N, ngôi nhà của cha mẹ bà N và ngôi nhà anh bà N tên là Nguyễn Đoàn Long D. Hiện tại, với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C, bà N vẫn đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông C mà Tòa án đã thụ lý. Bà N đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà N cho đến khi vụ việc được giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hồng Đ trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Hồng Đ là chồng của bà Nguyễn Đoàn Duyên N. Ông Đ thống nhất với lời trình bày của bà N, không có ý kiến gì thêm. Ông Đ đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông Đ cho đến khi vụ việc được giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đoàn Ngọc D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Đoàn Ngọc D con ruột của ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị M. Hiện tại, ông D đang sống chung ngôi nhà của cha mẹ, nên có sử dụng phần đất là lối đi đang tranh chấp để đi ra vào đường Đập Ông Bồ. Hiện tại, gia đình ông D không còn lối đi nào khác để đi ra vào đường công cộng. Cho nên, ông S yêu cầu trả phần đất có hiện trạng là lối đi thì ông D không đồng ý. Hiện tại, với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C, ông D vẫn đồng ý các yêu cầu khởi kiện của ông C mà Tòa án đã thụ lý. Ông D đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông D cho đến khi vụ việc được giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Đoàn Long D trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Đoàn Long D con ruột của ông Nguyễn Văn C và bà Đoàn Thị M. Hiện tại, ông D có cất ngôi nhà ở chung phần đất của cha mẹ ông D đứng tên quyền sử dụng, nhưng cha mẹ chưa có tách quyền sử dụng cho ông D đứng tên

giấy chứng nhận. Hiện tại, lối đi đang tranh chấp thì ông D có sử dụng để đi ra vào đường Đập Ông Bò. Hiện tại, gia đình ông D không còn lối đi nào khác để vào nhà của mình. Cho nên, ông S yêu cầu trả phần đất có hiện trạng là lối đi thì ông D không đồng ý. Ông D đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông D cho đến khi vụ việc được giải quyết xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Đào Hồng T1 trình bày:

Bà T1 là vợ của ông Nguyễn Kim S. Bà T1 thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông S, không trình bày gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Tại Mảnh trích đo địa chính số 265-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19-7-2022, thể hiện Khu E có diện tích 47,8m² thuộc mương thoát nước, nhưng không có quyết định thu hồi một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không thực hiện bồi thường. Hiện nay, Ủy ban nhân dân xã chưa thực hiện nạo vét mương để phục vụ thoát nước, nên đồng ý để cho ông Nguyễn Văn C sử dụng làm lối đi. Nếu Ủy ban nhân dân xã có kế hoạch nạo vét thì phần đất trên sẽ được sử dụng phục vụ cho việc nạo vét mương thoát nước. Ủy ban nhân dân xã T đề nghị được vắng mặt tại các buổi hòa giải, làm việc, đối chất và vắng mặt tại các phiên tòa tố tụng của Tòa án nhân dân các cấp cho đến khi giải quyết xong vụ án

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng Công chứng B trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05444, quyền số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08-11-2016 giữa ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị T đối với quyền sử dụng 804m² thuộc thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 938911, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02652 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An cấp ngày 17-01-2013 được thực hiện hoàn toàn đúng trình tự thủ tục quy định. Bà Nguyễn Thị T cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 938911, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02652 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An cấp ngày 17-01-2013 do bà T đứng tên. Nay ông Nguyễn Kim S tranh chấp với ông Nguyễn Văn C quyền sử dụng đất là như thế nào Văn phòng Công chứng Bến Lức không được rõ. Vì vậy, Văn phòng Công chứng B đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật, theo thực tế khách quan của vụ kiện và Điều 133 Bộ luật Dân sự để giải quyết, hạn chế thiệt hại cho quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, nhất là bên thứ ba ngay tình. Văn phòng Công chứng B xin được vắng mặt trong tất cả các giai đoạn, quá trình tố tụng của vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Sở Tài nguyên và Môi trường do bà Phạm Thị Q đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2016, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Kim S thì căn cứ theo bản đồ địa chính tỷ lệ 1/5000, bản đồ chụp không ảnh,

không có đo đạc thực tế. Theo bản đồ địa chính (tỷ lệ 1/2000) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An duyệt ngày 25-12-2015 đưa vào khai thác, sử dụng theo Công văn số 3569/STNMT-CCQLĐĐ ngày 29-11-2017 trên cơ sở đo đạc thực tế của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Phát triển Công nghệ và Tài nguyên Môi trường Hà Thành là đơn vị thi công đo đạc cấp đổi nâng tỷ lệ bản đồ trên địa bàn xã T theo Quyết định số 81/QĐ-UBND ngày 04-01-2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc phê duyệt thiết kế kỹ thuật – dự toán: “Đo đạc lập bản đồ địa chính; Hồ sơ địa chính và xây dựng cơ sở dữ liệu địa chính của 14 xã, 01 thị trấn thuộc huyện Bến Lức – tỉnh Long An”. Tại Mảnh trích đo địa chính số 265-2022 thể hiện Khu E, vị trí tranh chấp theo ranh bản đồ thuộc mương do Ủy ban nhân dân xã quản lý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 123, 130, 245, 246, 248, 254 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 166, 170 của Luật Đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của 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.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim S đòi ông Nguyễn Văn C trả phần đất có diện tích 20,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim S đòi ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất tại Khu D có diện tích 46,6m² và Khu E có diện tích 47,8m², tổng cộng diện tích là 94,4m², thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C do bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng.

Tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị T do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 08-11-2016, số công chứng 5444, quyền số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 94,4m² thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C được quyền sử dụng phần đất có diện tích 94,4m² bao gồm: Khu D có diện tích 46,6m², thuộc một phần thửa đất số 1162 tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ cũ), theo tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới) thuộc thửa đất số 355; Khu E có diện

tích 47,8m², thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ cũ), theo tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới) thể hiện vị trí này theo ranh bản đồ thuộc mương do Nhà nước quản lý, đất tại xã T, huyện Bến Lức theo Mảnh trích đo địa chính số 265-2022 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19-7-2022.

Ông Nguyễn Kim S và bà Võ Đào Hồng T1 giữ nguyên hiện trạng và không được cản trở bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C sử dụng phần đất tại Khu D, E theo Mảnh trích đo địa chính số 265-2022 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19-7-2022.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành.

Ông Nguyễn Kim S có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký điều chỉnh và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với quyết định của bản án và thực tế sử dụng đất.

Vị trí, tứ cận, loại đất, chiều dài và chiều rộng các phần đất trên được thể hiện theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 265-2022 do Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19-7-2022, được đính kèm theo bản án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C do bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hạn chế quyền sử dụng bất động sản liền kề của ông Nguyễn Kim S đối với phần đất diện tích 46,6m², thuộc khu D và phần đất diện tích 47,8m², thuộc khu E theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 265-2022 do Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19-7-2022, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 17-01-2013, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức cập nhật biên động tên Nguyễn Kim S ngày 22-11-2016.

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

Ngày 24-7-2023, nguyên đơn ông Nguyễn Kim S kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại đất tại Khu D có diện tích 46,6m² và Khu E có diện tích 47,8m², tổng cộng diện tích là 94,4m², thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; không đồng ý tuyên vô hiệu một phần Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị T do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 08/11/2016, số công chứng 5444, quyền số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 94,4m²; không đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 15.600.000 đồng, đề nghị mỗi bên chịu một nửa.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông S trình bày: Đất của ông nhận chuyển nhượng từ bà T là trọn thửa, ông C đã có đường đi khác, nếu ông C sử dụng làm lối đi thì phải đền bù.

Ông T trình bày: Trước khi ông S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã tồn tại lối đi, trên lối đi còn có cây trồng. Bà T xác định không có chuyển nhượng cho ông S phần lối đi. Bà T giao thiếu đất thì ông S kiện bà T.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của ông S trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Thửa đất số 1162 của vợ chồng bà T chuyển nhượng cho ông S vào năm 2016 gồm có khu D và khu E (hiện là lối đi đang tranh chấp) và ông S cũng biết ông C đang sử dụng làm lối đi. Ông C mua lối đi này từ năm 1999 từ bà T, hiện nay ông C không còn lối đi nào khác, nên hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T và ông S vô hiệu một phần, do các bên không yêu cầu giải quyết hậu hợp đồng vô hiệu nên sẽ được giải quyết ở vụ án khác khi có yêu cầu. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông S và ông C tiếp tục sử dụng làm lối đi là phù hợp. Kháng cáo của ông S là không có cơ sở chấp nhận.

Bên ông C rút yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố hạn chế quyền sử dụng bất động sản liền kề của ông Nguyễn Kim S đối với phần đất diện tích 47,8m², thuộc khu E và phần đất diện tích 46,6m², thuộc khu D, ông S cũng đồng ý nên hủy một phần bản án và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Kim S đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Ông S kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại đất tại Khu D có diện tích 46,6m² và Khu E có diện tích 47,8m², tổng cộng diện tích là 94,4m², thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; không đồng ý tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị T do Văn phòng Công

chứng B công chứng ngày 08-11-2016, số công chứng 5444, quyền số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 94,4m²; không đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 15.600.000 đồng, đề nghị mỗi bên chịu một nửa. Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo.

[2] Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Hồng Đ, Ủy ban nhân dân xã T, Văn phòng Công chứng B và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Nguồn gốc thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An là của vợ chồng bà Nguyễn Thị T, chồng bà T là Đoàn Văn Đ (chết năm 2011), đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2002. Sau khi chồng bà T chết, bà T và các con làm thủ tục thừa kế để cho bà T đứng toàn bộ các thửa đất, trong đó có thửa đất số 1162. Đến năm 2016, bà T có chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Kim S thửa đất số 1162 và hiện ông S đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Ông S tranh chấp quyền sử dụng đất với ông C phần đất có hiện trạng là lối đi vào nhà của ông C và các con của ông C gồm Khu D có diện tích 46,6m², Khu E có diện tích 47,8m² thuộc một phần thửa đất số 1162 tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Theo Mảnh trích đo địa chính số 265-2022 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19-7-2022.

[5] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-11-2016 giữa bà Nguyễn Thị T và ông Nguyễn Kim S đối với thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, diện tích 804m², đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 08-11-2016 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của bà T và ông C (chồng của bà T có quan hệ họ hàng với vợ ông C) là khi chuyển nhượng đất cho ông S thì bà T không có chuyển nhượng và bàn giao phần đất có hiện trạng là lối đi mà ông S và ông C đang tranh chấp; phần đất này vợ chồng bà T có chuyển nhượng cho ông C để làm lối đi từ năm 1999 với số vàng là 01 chỉ vàng 24kara nhưng không có chứng cứ gì chứng minh để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08-11-2016 có 01 phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông C và tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 94,4m² thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02 là không có căn cứ. Vì theo nội dung hợp đồng thì bà T chuyển nhượng trọn thửa 1162 cho ông S (không có đo đạc) và không có nội dung nào thể hiện bà T không

có chuyển nhượng phần đất có hiện trạng là lối đi mà ông S và ông C đang tranh chấp.

[7] Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của ông S, cần sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C do bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng đối với yêu cầu vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị T.

[8] Khu D có diện tích 46,6m², thuộc một phần thửa đất số 1162 tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ cũ), nhưng theo tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới) thuộc thửa đất số 355; Khu E có diện tích 47,8m², thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02 (tờ bản đồ cũ), theo tờ bản đồ số 09 (tờ bản đồ mới) thể hiện vị trí này theo ranh bản đồ thuộc nương nhưng thực tế hiện trạng là lối đi và ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có cơ quan có thẩm quyền nào thu hồi nên có cơ sở xác định khu D và khu E thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông S.

[9] Trước đây, khu D và khu E thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà Nguyễn Thị T và ông Đoàn Văn Đ có cho ông C sử dụng làm lối đi. Nhưng đến năm 2016 bà T đã chuyển nhượng trọn thửa đất số 1162 cho ông S (trong đó có khu D và khu E). Tại Công văn số 927/CV-UBND của Ủy ban nhân dân xã T thể hiện: "...ngoài lối đi mà ông S và ông C tranh chấp (khu E và Khu D của Mảnh trích đo địa chính số 265) thì ông C không còn lối đi nào khác để ra đường Đập Ông Bò, phần lối đi mà ông C đang sử dụng làm lối đi mà ông S đang tranh chấp hình thành từ trước năm 2010".

[10] Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05-5-2022 thể hiện phần đất tranh chấp có hiện trạng là lối đi vào các hộ gia đình của vợ chồng bà M, ông C và các hộ con của ông bà là Nguyễn Đoàn Duyên N, Nguyễn Đoàn Long D ngoài lối đi đang tranh chấp thì không còn lối đi nào để ra đường Đập Ông Bò một cách thuận tiện và hợp lý nhất. Do đó, mặc dù khu D và khu E được xác định thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của ông S nhưng ông S yêu cầu bên ông C trả lại là không phù hợp nên không chấp nhận mà vẫn để bà M và các con của ông C, bà M được hưởng quyền đối với bất động sản liền kề là tiếp tục sử dụng phần đất này làm lối đi và phải đền bù cho ông S là phù hợp với Điều 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[11] Theo Chứng thư thẩm định giá số 840.2022.VT.HS ngày 11-8-2022 thì giá trị quyền sử dụng đất toàn thửa 1162 (355) có giá là 3.100.000 đồng/m². Như vậy, khu D khu E có giá là 292.640.000 đồng (94,4m² x 3.100.000 đồng/m²). Do bên ông C và các con của ông C, bà M được tiếp tục sử dụng lối đi này nên xác định giá trị quyền sử dụng đất để đền bù là phù hợp, cần buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C và đang sử dụng lối đi gồm bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D phải liên đới đền bù cho ông S 292.640.000 đồng.

[12] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim S đòi ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất tại Khu D có diện tích 46,6m² và Khu E có diện tích 47,8m², tổng cộng diện tích là 94,4m², thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An là có căn cứ. Ông S kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại đất tại Khu D và Khu E là không có căn cứ chấp nhận.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện bên ông C rút yêu cầu phản tố đối với yêu cầu Tòa án tuyên bố hạn chế quyền sử dụng bất động sản liền kề của ông Nguyễn Kim S đối với phần đất diện tích 47,8m², thuộc khu E và phần đất diện tích 46,6m², thuộc khu D và bên ông S cũng đồng ý nên chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm ra quyết định hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[14] Về chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, thẩm định giá và xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 15.600.000 đồng. Ông S và ông C đều có yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận nên ông S và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C mỗi bên chịu một nửa chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Do ông S đã nộp tạm ứng 15.600.000 đồng nên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C gồm bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D phải liên đới hoàn lại cho ông S 7.800.000 đồng. Kháng cáo của ông S đối với phần chi phí tố tụng là có căn cứ chấp nhận.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Kim S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D cùng liên đới chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận, phần yêu cầu đã rút và 14.632.000 đồng do phải đền bù để sử dụng lối đi, tổng cộng là 15.232.000 đồng. Tuy nhiên, bà Đoàn Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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. Do đó, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D cùng liên đới chịu 11.424.000 đồng.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[17] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông S yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả lại phần đất tại Khu D và Khu E; hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với việc ông Nguyễn Văn C do bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn

Đoàn Long D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng yêu cầu Tòa án tuyên bố hạn chế quyền sử dụng bất động sản liền kề của ông Nguyễn Kim S đối với khu D và khu E là có căn cứ; tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị T là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

[18] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Kim S;

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 55/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức;

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 123, 130, 245, 246, 248, 254 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 166, 170 của Luật Đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 của 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.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Kim S đòi ông Nguyễn Văn C trả phần đất có diện tích 20,6m² đất thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn C do bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng về việc yêu cầu tuyên vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Kim S và bà Nguyễn Thị T do Văn phòng Công chứng B công chứng ngày 08-11-2016, số công chứng 5444, quyển số 01-2016-TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích 94,4m² thuộc một phần thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02, đất tại xã T, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Xác định phần đất tại Khu D có diện tích 46,6m² và Khu E có diện tích 47,8m², tổng cộng diện tích là 94,4m² thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Kim S.

Bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D được hưởng quyền đối với bất động sản liền kề là tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 94,4m² làm lối đi bao gồm: Khu D có diện tích 46,6m²; Khu E có diện tích 47,8m².

Buộc bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D phải liên đới đền bù cho ông Nguyễn Kim S số tiền 292.640.000 đồng (Hai trăm chín mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi nghìn đồng) để được sử dụng khu D và khu E làm lối đi.

Ông Nguyễn Kim S và bà Võ Đào Hồng T1 không được cản trở bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D sử dụng phần đất tại Khu D và Khu E làm lối đi.

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với việc ông Nguyễn Văn C do bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng yêu cầu Tòa án tuyên bố hạn chế quyền sử dụng bất động sản liền kề của ông Nguyễn Kim S đối với phần đất diện tích 46,6m², thuộc khu D và phần đất diện tích 47,8m², thuộc khu E.

Khu D và Khu E được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 265-2022 của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Đo đạc Nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức duyệt ngày 19-7-2022.

Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Nguyễn Kim S phải chịu chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 7.800.000 đồng (đã nộp xong).

Bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D cùng liên đới chịu 7.800.000 đồng. Do ông Nguyễn Kim S đã nộp xong nên buộc bà Đoàn Thị M, bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D cùng liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Kim S số tiền 7.800.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Kim S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008553 ngày 24-02-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bến Lức để thi hành án phí.

Bà Đoàn Thị M được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Đoàn Duyên N, ông Nguyễn Đoàn Ngọc D, ông Nguyễn Đoàn Long D liên đới chịu 11.424.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Kim S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả ông S số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0010138 ngày 24-7-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Bến Lức.

Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu

