

Bản án số: 260/2022/DS-PT

Ngày: 26/12/2022

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

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Dung

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Trường  
Ông Nguyễn Văn Dũng

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Xuân Tình - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*  
Bà **Trần Thị Trúc Lâm** - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2022/TLPT-DS, ngày 18 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lối đi*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2022/DS-ST ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 286/2022/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị V là ông Nguyễn Khắc H – Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Khắc H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long.*

*- Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1967 (có mặt).

2. Bà Tô Thị H, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

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

1. Anh Lê Hoàng N, sinh năm 1986 (chết ngày 10/02/2022).

*Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Lê Hoàng N là chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1980 (vợ anh N, có đơn xin vắng mặt).*

2. Ông Phan Văn K, sinh năm 1964 (vắng mặt).

3. Bà Phan Thị H1, sinh năm 1964 (vắng mặt).

4. Ông Lê Văn Ph, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã N, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Tiết Văn Th – Chức vụ: Tổng Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Tiết Văn Th là ông Võ Thanh Tr – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.*

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Thanh Tr là ông Thạch Chí Th – Chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch N (có đơn xin vắng mặt).*

- *Người kháng cáo:* Ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H là bị đơn

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện ngày 11/8/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà Huỳnh Thị V trình bày:* Nhà và đất của bà V ở phía sau nhà và đất của vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị H. Ngày 04/02/2017 giữa bà và vợ chồng ông Đ, bà H có làm tờ sang nhượng đất để làm lối đi diện tích 30m<sup>2</sup> (chiều ngang 1m, chạy dài khoảng 30m) thuộc thửa 87, diện tích chung 303,6m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp T, xã N, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, bà V đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất 15.000.000 đồng, vợ chồng ông Đ, bà Tô Thị H đã giao đất cho gia đình bà V sử dụng lối đi từ năm 2017 đến ngày 22/7/2020 thì vợ chồng ông Đ làm hàng rào không cho gia đình bà sử dụng lối đi, bà có báo chính quyền địa phương giải quyết thì vợ chồng ông Đ mở cửa rào và nói đến ngày 30/8/2020 sẽ không cho gia đình bà sử dụng lối đi, sẽ đổi lối đi khác cho gia đình bà. Bà V khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lối đi ngày 04/02/2017. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ, bà H vô hiệu Tờ sang nhượng đường đi ngày 04/02/2017 thì bà V yêu cầu ông Đ, bà H mở lối đi có một phần đất ông Đ, bà H mua của vợ chồng ông K, bà H1 thuộc chiết thửa số 78, diện tích chung 1.489,8m<sup>2</sup> và một phần đất của ông Đ, bà H thuộc chiết thửa 90, diện tích chung 1.600,4m<sup>2</sup>. Bà V không đồng ý trả giá trị lối đi và không yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà H trả số tiền 15.000.000 đồng theo tờ sang nhượng đường đi ngày 04/02/2017.

- *Tại đơn phản tố ngày 16/3/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H thống nhất*

*trình bày:* Ông bà có phần đất thuộc thửa 87, diện tích chung 303,6m<sup>2</sup>, tọa lạc ấp T, xã N, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Lê Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Do gia đình bà V ở phía sau nhà ông bà nên ông bà có cho bà V sử dụng lối đi cặp hành lang nhà ông bà có chiều ngang 01m để ra đường công cộng với điều kiện nếu gia đình bà V cho người khác đi thì ông bà sẽ không cho gia đình bà V đi. Nay ông bà có nhu cầu sửa lại nhà và không cho đi từ phía sau nhà lên phía trước nhà. Do vậy, ông bà cho gia đình bà V sử dụng lối đi khác chiều ngang khoảng 1,3m nhưng gia đình bà V không đồng ý. Ông Đ và bà Tô Thị H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà V và có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy tờ sang nhượng đường đi ngày 04/02/2017, đồng ý trả lại cho bà V số tiền 15.000.000 đồng, không đồng ý cho bà V đi lối đi mới thuộc tách thửa số 78 diện tích chung 1.489,8m<sup>2</sup> do ông Phan Văn K, bà Phan Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và tách thửa 90, diện tích chung 1.600,4m<sup>2</sup> do bà Tô Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Ông Phan Văn K và bà Phan Thị H1 trình bày: Ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Văn Đ phần đất ngang 1,3m thuộc thửa số 78, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.489,8m<sup>2</sup>, loại đất ở và đất trồng cây lâu năm do ông Phan Văn K, bà Phan Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm đường đi nên ông Phan Văn K, bà Phan Thị H1 giao cho vợ chồng ông Đ, bà H quyết định phần đường đi, ông bà không có yêu cầu trong vụ án này.

- Ông Lê Văn Ph trình bày: thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà Huỳnh Thị V.

- Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long – Phòng giao dịch N trình bày: Ngày 17/6/2021 Ngân hàng có cho ông Lê Văn Đ vay số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 7308/LAV-202104058, mục đích vay chăn nuôi bò, lãi suất 11%/năm, thời hạn vay 36 tháng, hạn trả cuối 15/6/2024 tính đến ngày 16/3/2022 ông Đ còn nợ số tiền gốc 100.000.000 đồng. Ngân hàng không yêu cầu ông Đ thanh toán số tiền trên vì khách hàng thực hiện đúng hợp đồng tín dụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2022/DS-ST ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định;*

- Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 245, Điều 254, Điều 500, Điều 502 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013. Điều 26, Điều 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

.....

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H mở lối đi trên thửa số 78, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.489,8m<sup>2</sup>, loại đất ở, đất trồng cây lâu năm do ông Phan Văn K, bà Phan Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (ông K, bà H1 đã chuyển nhượng lối đi này cho ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H) và thửa 90, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.600,4m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm do bà Tô Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà V sử dụng làm lối đi ra đường công cộng. Lối đi bao gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1, diện tích 59,3m<sup>2</sup>.

Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/11/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Bình.

Buộc bà Huỳnh Thị V hoàn trả giá trị đất cho ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H số tiền 4.210.300 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị V về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2017 giữa bà Huỳnh Thị V và ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị H, anh Lê Hoàng N tại thửa 87, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 303,6m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn và thửa 104, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.451,4m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn, do ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các phần đất tọa lạc ấp T, xã N, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H về việc yêu cầu hủy “Tờ sang nhượng đường đi ngày 04/02/2017” giữa bà Huỳnh Thị V và ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị H, anh Lê Hoàng N tại thửa 87, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 303,6m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn và thửa 104, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.451,4m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn, do ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2017 giữa bà Huỳnh Thị V và ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị H, anh Lê Hoàng N. Bà Huỳnh Thị V không yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H trả lại cho bà số tiền 15.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất trên số tiền 15.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết, lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

*Sau khi xét xử sơ thẩm*, ngày 30/09/2022 Tòa án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H có nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần bản án sơ thẩm, ông bà không chấp nhận cho bà V sử

dụng lối đi trên thửa số 78, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.489,8m<sup>2</sup>, và thửa 90, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.600,4m<sup>2</sup>, ông bà sẽ hoàn trả giá trị đất cho bà Việt số tiền 15.000.000đ.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, người kháng cáo ông Đ giữ nguyên kháng cáo không đồng ý cho bà V sử dụng lối đi trên thửa số 78 và thửa 90, sẽ trả lại cho bà V giá trị đất lối đi đã chuyển nhượng là 15.000.000đ, bà V còn nhiều lối đi khác nếu muốn đi được thì bà V phải mua lại.

Bà Tô Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 20/12/2022 có nội dung đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo qui định của pháp luật, chấp nhận hoàn trả cho bà V 15.000.000đ, không cho bà V sử dụng lối đi.

Bà V không đồng ý kháng cáo của ông Đ và bà Tô Thị H, ngoài lối đi bà V đã mua của ông Đ, bà Tô Thị H tại thửa 87 và lối đi mở trên thửa số 78 và thửa 90 thì bà V không còn lối đi nào khác thuận tiện hơn, khi bà V bị rào lại lối đi thì bà phải đi bộ hơn hai cây số mới ra được đường chính.

*Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà V như sau:* Đất của bà V bị vây bọc bởi các thửa đất khác nên việc dành lối đi hợp lý và thuận tiện để đi ra đường công cộng là cần thiết. Việc mở lối đi trên thửa 78 và thửa 90 không ảnh hưởng hay thiệt hại cho gia đình ông Đ, bà H, ngoài lối đi trên thửa 87 theo tờ sang nhượng đường đi và lối đi trên thửa 78 và thửa 90 thì gia đình bà V không còn lối đi nào khác. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H và ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau:*

-Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

-Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án; Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị H; Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 75/2022/DSST ngày 16/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Đ, bà H phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông Đ và bà Tô Thị H còn trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ngày 04/02/2017 bà Việt có nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà H và anh N phần đất lối đi, có lập Tờ sang nhượng đường đi nội dung đồng ý chuyển nhượng cho bà V đường đi ngang 1m, cặp nhà bà H và ông Đ với điều kiện là chỉ cho gia đình bà V đi lại, nếu bà V cho người khác đi thì sẽ không cho đi nữa, đường đi vĩnh viễn đời con cháu, giá chuyển nhượng 15.000.000 đồng. Bà V sử dụng đường đi này cho đến năm 2020 thì ông Đ, bà H không cho bà V đi nữa với lý do gia đình ông Đ, bà H có nhu cầu sửa chữa lại nhà, bà V đi ngang qua nhà ông Đ, bà H từ phía sau nhà ra lộ gây bất tiện cho gia đình ông bà. Ông Đ, bà H đã tạo điều kiện mở lối đi khác cho gia đình bà Việt .

[3] Tại biên bản vận động ngày 01/9/2020 của Công an xã N, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long và trong quá trình giải quyết vụ án, các lần hòa giải tại Tòa án ông Đ, bà H đều thừa nhận có chuyển nhượng đường đi cho bà V, nay không cho đi đường đi cũ và đồng ý tạo đường đi mới cho bà V để bà V có lối đi ra đường cộng cộng. Bà V thống nhất sử dụng đường đi mới do ông Đ, bà H nhận chuyển nhượng của ông Phan Văn K, bà Phan Thị H1 theo đo đạc thực tế có diện tích 59,3m<sup>2</sup> thuộc chiết thửa số 78, diện tích chung 1.489,8m<sup>2</sup> và thuộc chiết thửa 90, diện tích chung 1.600,4m<sup>2</sup> do bà Tô Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Bản án sơ thẩm xét xử vô hiệu Tờ sang nhượng đường đi ngày 04/02/2017 giữa bà V và ông Đ, bà H, anh N, chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là buộc bên chuyển nhượng trả lại giá trị đất cho bà V và bồi thường thiệt hại vì bà V chưa yêu cầu tòa cấp sơ thẩm giải quyết. Do vậy, bà V có quyền yêu cầu bên chuyển nhượng đất trả giá trị đất và bồi thường thiệt hại bằng vụ kiện dân sự khác. Do vô hiệu Tờ sang nhượng đường đi ngày 04/02/2017 nên bà V không sử dụng được lối đi này để ra đường chính.

[5] Xét nhà và đất của gia đình bà V bị vây bọc bởi các thửa đất khác, ông Đ và bà V đòi lại phần đất đã chuyển nhượng cho bà V làm lối đi đồng thời đã tạo một lối đi khác cho gia đình bà V lối đi trên thửa đất số 78 và thửa đất số 90 là phù hợp pháp luật, khi gia đình bà V sử dụng lối đi mới không gây thiệt hại cho gia đình ông Đ, bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ trình bày nguyên đơn không cho gia đình bà V sử dụng lối đi mới thuộc tách thửa đất số 78 và tách thửa đất số 90 là vì gia đình ông và gia đình bà V có nhiều mâu thuẫn là không phù hợp.

[6] Theo qui định tại Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định quyền về lối đi qua như sau: “*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*”. Do vậy bản án sơ thẩm buộc ông Đ và bà Tô Thị H phải mở lối đi cho bà V phần đất diện tích 59,3m<sup>2</sup> thuộc tách thửa đất số 78 và tách thửa đất số 90, buộc bà V hoàn trả giá trị đất cho ông Đ, bà H diện tích 59,3m<sup>2</sup> x 71.000 đồng/m<sup>2</sup> = 4.210.300 đồng là phù hợp. Do vậy Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo của ông Đ và bà Tô Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà H phải chịu án phí phúc thẩm. Người kháng cáo ông Đ là con của liệt sĩ nên thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và án phí phúc thẩm.

[8] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị V về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2017 giữa bà Huỳnh Thị V và ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị H, anh Lê Hoàng N tại thửa 87, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 303,6m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn và thửa 104, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.451,4m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn, do ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các phần đất tọa lạc ấp T, xã N, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H về việc yêu cầu hủy “Tờ sang nhượng đường đi ngày 04/02/2017” giữa bà Huỳnh Thị V và ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị H, anh Lê Hoàng N tại thửa 87, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 303,6m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn và thửa 104, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.451,4m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn, do ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2017 giữa bà Huỳnh Thị V và ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị Hồng, anh Lê Hoàng N. Bà Huỳnh Thị V không yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H trả lại cho bà số tiền 15.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất trên số tiền 15.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá: Buộc bà Huỳnh Thị V phải chịu 1.900.000 đồng, bà Huỳnh Thị V đã nộp xong. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Huỳnh Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng, khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

0010560 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, bà Huỳnh Thị V còn phải nộp tiếp 300.000 đồng. Hoàn trả ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H số tiền đã nộp tạm ứng là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010619 ngày 16/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long 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.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 16 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

- Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 165, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 245, 254, 500, 502 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 167, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

**1.** Buộc ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H mở lối đi trên phần đất có diện tích 59,3m<sup>2</sup> loại đất trồng cây lâu năm trong đó có diện tích 33,5m<sup>2</sup> thuộc tách thửa số 78, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.489,8m<sup>2</sup> do ông Phan Văn K, bà Phan Thị H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (ông K, bà H1 đã chuyển nhượng lối đi này cho ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H) và diện tích 25,8m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 90, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.600,4m<sup>2</sup> do bà Tô Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà Huỳnh Thị V sử dụng làm lối đi ra đường công cộng.

*Phần đất diện tích 59,3m<sup>2</sup> có vị trí gồm các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1, theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/11/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tam Bình (kèm theo bản án).*

- Buộc bà Huỳnh Thị V hoàn trả giá trị phần đất có diện tích 59,3m<sup>2</sup> cho ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H số tiền 4.210.300 đồng (bốn triệu hai trăm mười ngàn ba trăm đồng).

**2. Án phí phúc thẩm:** Áp dụng khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết



326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Ông Lê Văn Đ được miễn nộp án phí phúc thẩm.

- Bà Tô Thị H phải nộp án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010993 ngày 07/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Bà H đã nộp xong.

**3.** 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 phải trả cho người được thi hành án, thì 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**4.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị V về việc yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2017 giữa bà Huỳnh Thị V và ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị H, anh Lê Hoàng N tại thửa 87, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 303,6m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn và thửa 104, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.451,4m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn, do ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các phần đất tọa lạc ấp T, xã N, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H về việc yêu cầu hủy “Tờ sang nhượng đường đi ngày 04/02/2017” giữa bà Huỳnh Thị V và ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị H, anh Lê Hoàng N tại thửa 87, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 303,6m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn và thửa 104, tờ bản đồ số 26, diện tích chung 1.451,4m<sup>2</sup>, loại đất thổ vườn, do ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/02/2017 giữa bà Huỳnh Thị V và ông Lê Văn Đ, bà Tô Thị H, anh Lê Hoàng Nam. Bà Huỳnh Thị V không yêu cầu ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H trả lại cho bà số tiền 15.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất trên số tiền 15.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Về chi phí khảo sát đo đạc và định giá: Buộc bà Huỳnh Thị V phải chịu 1.900.000 đồng, bà Huỳnh Thị V đã nộp xong. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Huỳnh Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 600.000 đồng, khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010560 ngày 13/10/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, bà Huỳnh Thị V còn phải nộp tiếp 300.000 đồng. Hoàn trả ông Lê Văn Đ và bà Tô Thị H số tiền đã nộp tạm ứng là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010619 ngày 16/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long 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.

5. 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 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 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tổ Nghiệp vụ;
- TAND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Trần Thị Ngọc Dung**