

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG  
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 12/2024/DS-ST

Ngày: 15-4-2024

V/v: Tranh chấp thừa kế, văn  
bản thỏa thuận phân chia di sản  
thừa kế, hợp đồng tặng cho  
quyền sử dụng đất, quyền sử  
dụng đất và thỏa thuận lỗi đi  
chung

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ KIẾN TƯỜNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Phương

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Văn Thuận;

2. Ông Nguyễn Văn Bình.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thùy - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 3 và 15 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2023/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp thừa kế, văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, đòi tài sản và thỏa thuận lỗi đi chung”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 07/2024/QĐXX-ST ngày 21 tháng 02 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 01/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024, giữa:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1962; địa chỉ: Số B, P, Khu phố D, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

**- Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1964; địa chỉ: Số B, P, Khu phố D, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

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

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952; địa chỉ: Số D, ấp L, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Bà Nguyễn Mai T, sinh năm 1995;

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Nguyễn Thị Kim M, sinh năm 1964;

3. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm: 1964;

Cùng địa chỉ: Số B, Phạm Văn G, Khu phố D, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

4. Ông Đinh Trung T1, sinh năm: 1960; địa chỉ: Số B, P, Khu phố D, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

5. Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã K;

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Nguyễn Công T2 – Chủ tịch.

Địa chỉ trụ sở: Số A, Đường C tháng D, Khu phố A, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện ngày 26/12/2022 và quá trình giải quyết nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Cha mẹ bà Nguyễn Thị Kim H2 là ông Nguyễn Văn S chết đã lâu và Nguyễn Thị T3 chết ngày 06/11/2009. Cha mẹ có tạo lập một lô đất thổ cư và căn nhà cấp 4 (xây tường, lợp mái tôn) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01556 do UBND huyện M cấp ngày 22/4/2003 tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, diện tích: 72m<sup>2</sup>, tại thị trấn M, huyện M, tỉnh Long An (nay là Khu phố D, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An).

Trước khi chết, bà T3 không lập di chúc; bà T3 có 3 người con gồm: Nguyễn Thị N; Nguyễn Thị Kim H và Nguyễn Thị Kim M được thừa kế di sản của cha mẹ để lại. Ngày 07/3/2022, bà N, bà H, bà M thống nhất giao nhà đất cho bà M thừa kế, nhưng phải chừa lối đi chung cho gia đình bà H sử dụng vì lối đi này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T3; bà M làm giấy thỏa thuận trước khi đến A chứng thực văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Nội dung Tờ thỏa thuận: “Chúng tôi có con đường đi chung (ở giữa hai nhà) nay tôi nhường đường dài hết đất ngang 08 tât cho chị tôi là H xài vĩnh viễn. Đất tọa lạc tại Khu phố D, Phường A, thị xã K. Tôi không khiếu nại về sau.”

Sau khi được cấp giấy thừa đất số 106, bà M tự rào lối đi chung không cho gia đình bà H sử dụng gây cản trở sinh hoạt của gia đình bà H. Ngày 14/3/2022, bà H khởi kiện đến Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường yêu cầu giải quyết. Tại Tòa án bà M nhận lỗi xin bỏ qua, xây bức tường chắn tách ra cho gia đình bà sử dụng như cam kết trước đây nên bà H rút đơn khởi kiện và Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án ngày 30/5/2022. Nay bà M tiếp tục cản trở phần đất lối đi của gia đình bà, không thực hiện như cam kết tại Tòa án.

Bà H yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế chứng thực ngày 07/3/2022 tại A, thị xã K của bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Kim M tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, diện tích: 72m<sup>2</sup>, tại

Phường A, thị xã K, tỉnh Long An; yêu cầu chia di sản thừa kế thừa đất số 106 theo quy định pháp luật.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/6/2023, bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực số: 195/2022 ngày 12/8/2022 của A, thị xã K giữa bà Nguyễn Thị Kim M và bà Nguyễn Mai T tại thửa đất số 106; hủy bỏ đăng ký tặng cho quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã K xác nhận ngày 29/8/2022 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 580131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 03/8/2022 cho bà Nguyễn Thị Kim M, tại thửa đất số: 106 và yêu cầu Tòa án chia tài sản thừa kế thừa đất số: 106 làm 03 phần cho bà H, bà M, bà N.

Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 26/12/2023, bà H xác định rút lại yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 07/3/2022; rút yêu cầu phân chia di sản thừa kế tại thửa đất số 106. Bà H tiếp tục yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực số 195/2022 ngày 12/8/2022 và yêu cầu hủy đăng ký tặng cho quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã K xác nhận ngày 29/8/2022 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 580131 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 03/8/2022; yêu cầu xác định phần đất tại khu C, sân gạch có diện tích 15,8m<sup>2</sup> là đất làm lối đi chung; phần khu B (nhà bếp), diện tích: 2,7m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà H; do bà M không thống nhất để phần đất khu C làm lối đi chung nên bà H yêu cầu chia cho bà được quyền sử dụng ½ lối đi chung tại khu C.

*Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim M có văn bản ghi ngày 30/5/2023 trình bày:*

Cha mẹ bà M là ông Nguyễn Văn S mất đã lâu, mẹ là Nguyễn Thị T3, sinh năm 1929; lúc bà T3 còn sống chia cho bà H một lô đất cạnh nhà của bà T3. Sau khi bà H lấy chồng có xây dựng căn nhà mà hiện nay bà H đang sinh sống; bà M là con út nên ở cùng với bà T3. Sau khi bà M lấy chồng thì vẫn sống cùng với bà T3 trong căn nhà tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An cho đến năm 2004, căn nhà của bà T3 xuống cấp nghiêm trọng nên bà M có vay tiền Ngân hàng để xây lại nhà. Bà M là người trông non, phụng dưỡng bà T3 lúc già yếu và đến khi mất. Khi bà T3 còn sống có đề cập đến việc sang tên thửa đất số 106 cho bà M, nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T3 đã giao cho mà M giữ.

Ngày 07/3/2022, 03 chị em gồm: Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị Kim M có thỏa thuận để bà M thừa kế thừa đất số 106 và trước khi ra UBND phường chứng thực văn bản thỏa thuận thì bà M có làm cho bà H tờ thỏa thuận với nội dung sau: “Nay tôi nhường cho chị H đi nhờ lối đi vĩnh viễn của tôi dài hết đất, ngang 08 tấc cho chị tôi là H. Đất tọa lạc tại Khu phố D, Phường A, thị xã K. Tôi không khiếu nại về sau.”

Sau khi bà T3 chết, bà H cũng tự ý xây dựng lán trái phép qua bên phần đất không thuộc quyền sử dụng của bà H, còn sử dụng vách chung của gia đình bà M, nhưng vì chị em với nhau nên bà M không gây khó khăn với bà H và giữa hai nhà

có lối đi thì bà M vẫn cho bà H sử dụng bình thường như trước không gây cản trở hay rào chắn lại. Việc lập thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có chữ ký của 3 chị em và có chứng thực; bà M đã được cấp giấy chứng nhận rõ ràng đúng pháp luật.

Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 15/01/2024, bà M không đồng ý với yêu cầu của bà H và đồng thời đề nghị bà H, ông T1 phải tháo dỡ nhà đất trả cho gia đình bà là một phần đất thuộc khu B có hiện trạng là nhà bếp, diện tích 2,7m<sup>2</sup> và không gian thuộc phần đất tại khu C, có hiện trạng là sân gạch thuộc thửa đất số 106 theo Mảnh trích đo số 74-2023 ngày 27/7/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K, tỉnh Long An.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Mai T có yêu cầu độc lập ngày 03/7/2023 đối với nguyên đơn trình bày:*

Gia đình bà T có một căn nhà gắn với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, diện tích 72,4m<sup>2</sup>, tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An; đã được cấp giấy theo đúng quy định pháp luật; mẹ bà T để lại cho bà, nhưng bà H và ông T1 xây dựng lán qua nhà bà chiều dài 3m x chiều ngang 1m là 3m<sup>2</sup>, dựa tường nhà bà.

Trong thời gian gần đây, bà H tranh chấp với gia đình bà nên bà yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim H, ông Đình Trung T1 phải tháo dỡ nhà trả lại một phần thửa đất số: 106, tờ bản đồ số 1-7-4, có diện tích 03m<sup>2</sup>, loại đất ODT, tọa lạc tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An và trả lại mặt bằng và không gian phía trước (lối đi) cho bà sử dụng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Tại Đơn xin giải quyết vắng mặt ngày 15/3/2023 bà N trình bày là trước đây cha mẹ bà sau khi mất để lại cho chị em bà thửa đất số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, tọa lạc tại Phường A, thị xã K; cha mẹ không lập di chúc. Ngày 07/3/2023, ba chị em thống nhất giao nhà đất cho bà M, nhưng phải chừa lối đi riêng cho gia đình bà H vì lối đi này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mẹ bà; nay giao lại cho bà M thì bà M làm giấy thỏa thuận trước khi đến UBND Phường chứng thực. Bà M thống nhất làm giấy thỏa thuận cho bà H. Sau đó bà M đã vi phạm thỏa thuận, tự ý rào lối đi của gia đình bà H nên bà H khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận phân chia thừa kế.

Tại Bản tự khai ngày 24/7/2023 bà N trình bày về nội dung vụ việc tranh chấp giống như ý kiến như ý kiến của bà M. Bà N1 không đồng thuận với yêu cầu khởi kiện của bà H đòi hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản mà các chị em đã ký và đồng thời đề nghị về sau bà H không được làm đơn tranh chấp vì giấy tờ đã làm theo thỏa thuận và được Nhà nước cấp phép.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan A, thị xã K có Văn bản số 554/UBND-TP ngày 21/7/2023 ý kiến trình bày:*

Vào ngày 12/8/2022, bà Nguyễn Thị Kim M, bà Nguyễn Mai T trực tiếp đến A để ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực: 195/2022, quyển số 01/2022. Các bên tham gia hợp đồng cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật

về nội dung hợp đồng. Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu chứng thực các bên tham gia hợp đồng minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình; tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng và đã cùng ký vào hợp đồng. Căn cứ theo quy định của pháp luật về chứng thực thì A thực hiện chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Tại Văn bản số 106/CV-UBND ngày 28/02/2024, UBND xin vắng mặt tham dự phiên tòa vì đã cung cấp đầy đủ nội dung có liên quan đến vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Trung T1 trình bày:* Ông T1 thống nhất theo ý kiến của bà H; không có yêu cầu, ý kiến gì thêm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 trình bày:* Ông H1 thống nhất theo ý kiến của bà M; không có yêu cầu, ý kiến gì thêm.

Tranh chấp đất đai giữa bà Nguyễn Thị Mai T4 với bà Nguyễn Thị Kim H đã được A, thị xã K hòa giải ngày 08/9/2023, nhưng không thành.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành mở các phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được với nhau.

Tại phiên tòa ngày 13/3/2024, bà H vẫn rút lại yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 07/3/2022; rút yêu cầu phân chia di sản thừa kế đối với bà M; rút yêu cầu vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng thực số 195/2022 ngày 12/8/2022 và rút yêu cầu hủy đăng ký tặng cho quyền sử dụng đất do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại thị xã K xác nhận ngày 29/8/2022.

Yêu cầu Tòa án xác định phần đất tại khu C, sân gạch có diện tích 15,8m<sup>2</sup> là đất làm lối đi chung; phần khu B (nhà bếp), diện tích: 2,7m<sup>2</sup> thuộc quyền sử dụng của bà H; do bà M không thống nhất để phần đất khu C làm lối đi chung nên bà H yêu cầu chia cho bà H được quyền sử dụng 1/2 lối đi chung tại khu C.

Bà H không chấp nhận toàn bộ yêu cầu tháo dỡ nhà để trả lại quyền sử dụng đất cho bà T4.

Bà M, ông T1, ông H1 vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày.

Bà M đại diện bà T4 vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn bà H.

Các đương sự có mặt không tự thỏa thuận được với nhau về các nội dung có tranh chấp trong vụ án.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Kiến Tường phát biểu quan điểm như sau:*

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự có mặt đã tuân thủ pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án:

Nguồn gốc đất là của bà Nguyễn Thị T3; khi bà T3 còn sống thì bà H đã sử dụng đất tại thửa số 106 làm nhà bếp và làm lối đi chung thì bà T3 không có ý kiến gì; sau khi bà T5 chết bà M, bà N1 và bà H có thỏa thuận để thừa đất số 106 cho bà M thừa kế nhưng bà M phải để cho bà H sử dụng phần đất ngang 8 mét dài hết đất làm lối đi chung và bà M có làm Tờ thỏa thuận ngày 07/3/2022 nên việc bà H sử dụng lối đi là có căn cứ.

Bà T4 nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà M nhưng trước đó bà M đã thỏa thuận để bà H sử dụng lối đi chung mà không thông báo cho bà T4 biết là lối của bà M nên bà T4 yêu cầu bà H trả lại phần đất lối đi chung là không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T4 và ý kiến phản bác của bà M và đình chỉ xét xử các yêu cầu khác mà bà H đã rút theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Bà Nguyễn Thị Kim H khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim M yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, phân chia di sản thừa kế, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu về lối đi chung; bà Nguyễn Mai T4 yêu cầu bà H, ông T1 tháo dỡ một phần nhà để trả đất tại một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, loại đất: ODT, tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An. Căn cứ khoản 2, 3, 5, 9 Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tố tụng là “Tranh chấp thừa kế, văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất và thỏa thuận lối đi chung” nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Bà H rút lại yêu cầu khởi kiện về tranh chấp thừa kế, hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy đăng ký giao dịch đất đối với bà M. Xét thấy, việc rút yêu cầu của đương sự là tự nguyện nên căn cứ khoản 2 Điều 244, Điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đương sự đã rút.

[3] Người đại diện của UBND Phường 1 vắng mặt nhưng có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt hợp lệ. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn xét xử vụ án.

[4] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp về thỏa thuận lối đi chung; bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T4 có yêu cầu độc lập tranh chấp quyền sử dụng đất đối với nguyên đơn; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại không có yêu cầu trong vụ án. Căn cứ khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi khởi kiện của bà H, bà T4 và giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định pháp luật.

[5] Phần đất tranh chấp do đương sự xác định theo Mảnh trích đo địa chính số: 74-2023 ngày 27/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K tại một phần khu B, diện tích: 1,8 m<sup>2</sup> (phần còn lại 0,9m<sup>2</sup> là đất đường nước do A quản lý), có hiện trạng là một phần nhà (nhà bếp), kết cấu: Móng cột đà bê tông cốt thép, mái tôn thiết, nền gạch men, tường xây gạch tô trát hoàn chỉnh, sơn nước, dán gạch nem cao 1,4m, có kệ bếp, trần la phong do bà H, ông T1 xây dựng năm 2013 và đang quản lý, sử dụng; tại khu C, diện tích: 15,8m<sup>2</sup>, có hiện trạng là sân gạch làm lối đi của hộ bà H và bà M; kết cấu: Nền xi măng, dán gạch men, đá 4x5 do bà M, ông H1 xây dựng năm 2016; tổng diện tích đất tranh chấp là: 17,6m<sup>2</sup>; thuộc một phần thửa số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, loại đất: ODT, tại Khu phố D, Phường A, thị xã K, tỉnh Long An. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 04/8/2023 của Hội đồng định giá tài sản thì phần đất tranh chấp có giá trị là: 35.200.000 đồng; giá trị một phần nhà xây dựng trên khu B là 8.982.591 đồng và giá trị sân gạch tại khu C là 3.016.350 đồng.

[6] Về nguồn gốc, quá trình sử dụng thửa đất 106: Theo hồ sơ địa chính và sự thừa nhận của các đương sự thì nguồn gốc thửa đất số 106 do ông Nguyễn Văn S và Nguyễn Thị T3 tạo lập trước năm 1975; năm 1998 bà T3 xây dựng căn nhà tường, mái tôn để ở; đến năm 1999 bà T3 làm thủ tục đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận và được UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01556 ngày 22/4/2003 tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, diện tích: 73,4m<sup>2</sup>, tại thị trấn M, huyện M, tỉnh Long An. Năm 2013, bà H và ông T1 xây dựng căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 107 và xây dựng phần nhà bếp trên diện tích: 1,8m<sup>2</sup> thuộc thửa 106 (1 phần khu B) và sử dụng cho đến nay. Năm 2016, bà M và ông H1 xây dựng căn nhà cấp 4 diện tích: 52,9m<sup>2</sup> trên một phần thửa đất số 106 của bà T3 và phần đất đường nước do A quản lý là 0,4m<sup>2</sup> (khu A) và có chừa lại phần đất làm lối đi chung (khu C) cho gia đình bà H và bà M cùng sử dụng chung.

[7] Bà Nguyễn Thị T3 chết năm 2009 không để lại di chúc nên bà N1, bà H và bà M thỏa thuận để bà M thừa kế thừa đất số 106 của bà T5, nhưng bà M phải để lối đi chiều dài hết đất, ngang 8 mét cho bà H sử dụng vĩnh viễn và bà M đã lập Tờ thỏa thuận ngày 07/3/2022 để ghi nhận nội dung thỏa thuận về lối đi giữa hai hộ. Sau khi lập Văn bản thỏa thuận phân chia di sản chứng thực số 23/2022 tại A; bà M được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số DG 580131 ngày 03/8/2023 tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, loại đất ODT, diện tích 72,4m<sup>2</sup>, tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

[8] Sau khi bà M được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 106 thì bà H và bà M phát sinh tranh chấp phần đất thỏa thuận làm lối đi chung giữa hai hộ; ngày 22/3/2022 bà H nộp đơn yêu cầu Tòa án hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 07/3/2022 do bà Mai r lối đi chung, không cho gia đình bà H sử dụng và đã được Tòa án thụ lý giải quyết. Tại Tòa án bà H và bà M đã tự thỏa thuận được với nhau về việc bà M thực hiện theo Tờ thỏa thuận ngày 07/3/2022 nên bà H rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 30/5/2022.

[9] Xét thấy, việc bà H sử dụng đất tại khu B làm nhà bếp và tại khu C làm lối đi là trước khi bà M nhận thừa kế thừa đất số 106 và tại thời điểm bà H sử dụng đất tại khu B, C thì thừa đất số 106 thuộc quyền sử dụng của bà T3; bà T3 biết nhưng không phản đối. Mặt khác, sau khi bà T3 chết, bà N1, bà H và bà M thỏa thuận để bà M được nhận thừa kế toàn bộ thừa đất số 106 là do bà M đồng ý để bà H được quyền sử dụng một phần thừa đất số 106 (tại khu B, C) không phải đền bù giá trị nên việc bà H sử dụng đất tại khu B, C là theo sự thỏa thuận khi phân chia di sản thừa kế đã xác lập theo Điều 246, 254 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên bà M bị hạn chế quyền đối với một phần thừa đất số 106 theo Điều 175 của Luật Đất đai năm 2013. Như vậy, yêu cầu của bà H về tranh chấp phần đất lối đi chung với bà M là có căn cứ pháp luật.

[10] Về yêu cầu bà H, ông T1 phải tháo dỡ một phần nhà bếp của bà T4: Tại phiên tòa, bà M đại diện bà T4 cho rằng giữa gia đình bà H và gia đình bà M có mâu thuẫn tình cảm sâu sắc, không thể hàn gắn và có khả năng xảy ra xung đột nên cương quyết không cho gia đình bà H sử dụng đất tại khu B, C như nội dung Tờ thỏa thuận ngày 07/3/2022. Xét thấy, bà T4 là chủ sở hữu bất động sản chịu hưởng quyền, còn bà H là chủ sở hữu đất động sản hưởng quyền theo thỏa thuận giữa bà H với bà M, nhưng bà T4 không tạo điều kiện để bà H sử dụng đất tại khu B, C nên cần chia phần đất tại khu B và một phần đất tại khu C cho bà H theo hiện trạng sử dụng trước khi bà T4 nhận tặng cho thừa đất số 106 từ bà M là phù hợp với thực tế sử dụng đất. Như vậy, yêu cầu độc lập của bà T4 đối với bà H, ông T1 là không có căn cứ pháp luật.

[11] Theo Mạnh trích đo địa chính số: 02-2024 ngày 10/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K thì phần đất tại khu C1 có diện tích: 7,9m<sup>2</sup>; khu C2 có diện tích: 7,9m<sup>2</sup> và 1 phần khu B có diện tích: 1,8m<sup>2</sup> (phần còn lại đất thuộc ranh đường nước là 0,9m<sup>2</sup>). Bà H được quyền sử dụng một phần thừa đất số 106 tại khu C1 và một phần khu B (không bao gồm 0,9m<sup>2</sup> đất đường nước). Bà H có nghĩa vụ trả lại cho bà M, ông H1 ½ giá trị sân gạch là 1.508.200 đồng do ông H1 và bà M đầu tư xây dựng trên đất lối đi chung là phù hợp.

[12] Như phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H là có căn cứ chấp nhận; yêu cầu độc lập của bà T4 là không có căn cứ chấp nhận. Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là có cơ sở nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[13] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng trong vụ án là 27.899.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Kim M và bà Nguyễn Mai T4 mỗi người phải chịu ½ tiền chi phí tố tụng là 13.949.500 đồng. Bà T4 đã nộp tạm ứng số tiền 17.650.000 đồng và bà H đã nộp tạm ứng số tiền 10.249.000 đồng, nên bà M có nghĩa vụ nộp số tiền 13.949.500 đồng để trả lại cho bà T4 3.701.000 đồng và trả cho bà H 10.248.500 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng.

[14] Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Kim M có đơn đề nghị miễn nộp tiền án phí do thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn nộp toàn bộ tiền án phí. Bà T4 phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.



*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 5; khoản 2, 3, 5, 9 Điều 26; Điều 35, 39, 147, 157, 165, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 26, 27 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.

Căn cứ vào Điều 246, 247, 249, 245 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 175 của Luật Đất đai năm 2013.

*Tuyên xử;*

**1.** Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H đối với bà Nguyễn Thị Kim M về việc tranh chấp thừa kế, yêu cầu về hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy bỏ đăng ký giao dịch đất đai tại thửa đất số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, loại đất ODT, diện tích 72,4m<sup>2</sup>, tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An. Bà Nguyễn Thị Kim H có quyền khởi kiện lại để yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

**2.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Mai T4 đối với bà Nguyễn Thị Kim H, ông Đinh Trung T1 về yêu cầu bà H, ông T1 tháo dỡ nhà (nhà bếp), diện tích: 2,7m<sup>2</sup> để trả đất và trả lại phần đất (lối đi), diện tích: 15,8m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số: 106, tờ bản đồ số 1-7-4, loại đất ODT, tọa lạc tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

**3.** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim H đối với bà Nguyễn Thị Kim M về việc tranh chấp thỏa thuận lối đi chung thuộc một phần thửa số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, loại đất ODT, tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Kim H được quyền sử dụng một phần thửa đất số 106, tờ bản đồ số 1-7-4, loại đất ODT, có diện tích: 1,8m<sup>2</sup> (một phần khu B) và 7,9m<sup>2</sup> (khu C1) tại Phường A, thị xã K, tỉnh Long An.

Vị trí, kích thước một phần khu B, khu C1 thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Kim H được xác định theo Mảnh đo địa chính số: 74-2023 ngày 27/7/2023 và Mảnh trích đo địa chính số: 2-2024 ngày 10/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã K, tỉnh Long An. *(đính kèm)*

Buộc bà Nguyễn Thị Kim H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim M, ông Nguyễn Văn H1 số tiền 1.508.200 đồng.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ trả tiền nếu chậm trả thì phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Mai T4 có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan Tài nguyên và môi trường, Cơ quan Đăng ký đất đai có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký biến động và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Cơ quan Đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

**4. Về chi phí tố tụng:**

Bà Nguyễn Mai T4 phải chịu 13.949.500 đồng; đã nộp xong.

Buộc bà Nguyễn Thị Kim M phải nộp 13.949.500 đồng để trả lại cho bà Nguyễn Mai T4 3.701.000 đồng và trả cho bà Nguyễn Thị Kim H 10.248.500 đồng.

**5. Về án phí sơ thẩm:**

Bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị Kim M được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Mai T4 phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm; chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà T4 đã nộp theo Biên lai thu số: 0000998 ngày 03/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kiến Tường, tỉnh Long An sang thi hành án phí.

**6. Về quyền kháng cáo:** Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

**7. Về hướng dẫn thi hành án:** Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN  
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Văn Bình**

**Nguyễn Văn Thuận**

**Nguyễn Văn Phương**