

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

---

Bản án số: 74/2021/DS-PT  
Ngày: 27 - 5 - 2021  
V/v “*Tranh chấp HĐ CNQSDĐ  
và mở lối đi chung*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Lê Hồng Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga  
Ông Nguyễn Văn Nhân

**- *Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:***  
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 5 và 27 tháng 5 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 35/2021/TLPT-DS ngày 02/4/2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mở lối đi chung*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 08/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2021/QĐ-PT ngày 26/4/2021, giữa các đương sự:

**- *Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị L:***

Bà Phan Thị V – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bình Phước (có mặt)

**- *Bị đơn:*** Ông Vũ An N, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Long Đ1, phường Long P1, thị xã Phước L1, tỉnh Bình Phước

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

1. Bà Lương Thị H, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố Long Đ1, phường Long P1, thị xã Phước L1, tỉnh Bình Phước

2. Ông Bùi Đức Th, sinh năm 1960 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 5, phường Long Th1, thị xã Phước L1, tỉnh Bình Phước

3. Ủy ban nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Danh T – Trưởng phòng Tài nguyên môi trường huyện P (có đơn xin vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:***

Vào ngày 04/6/2011, bà Nguyễn Thị L có nhận chuyển nhượng của ông Vũ An N, bà Lương Thị H diện tích đất là 05m x 30m về sau mua thêm 01m là thành 06m với giá là 6.000.000đồng/ngang tại thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước (Sau đó ông N, bà H cho bà L thêm 10cm để làm rãnh nên có diện tích là 6,1m x 30m). Khi chuyển nhượng có làm “giấy sang nhượng đất” do bà L viết tay và có ông N, bà L ký tên xác nhận. Bà L đã trả cho ông N, bà H được số tiền là 30.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào ông N, bà H làm xong thủ tục sang tên, tách thửa và mở lối đi chung có chiều ngang là 05m chiều dài là ra đến đường dân sinh cho bà L thì bà sẽ trả đủ số tiền trên. Ông N đã giao đất từ thời gian chuyển nhượng cho đến nay. Diện tích đất trên đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số BL202492 vào sổ CH00273/ĐS cấp ngày 28/02/2013 do UBND huyện B cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị H. Khi nhận được đất thì bà L đã xây dựng các công trình trên đất và sử dụng từ đó cho đến nay. Trong quá trình thực hiện ông N không làm đúng như giấy cam kết.

Nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, chính vì vậy nay bà L làm đơn này đề nghị Tòa án nhân dân huyện P giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “giấy sang nhượng đất” được ký kết ngày 04/6/2011 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Vũ An N, bà Lương Thị H và mở lối đi chung cho bà L

***Bị đơn ông Vũ Anh N quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Vào ngày 04/6/2011, vợ chồng ông N, bà H có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L diện tích đất là 6m x 30m với giá là 6.000.000đồng/ngang tại thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước. (Sau đó ông N, bà H cho bà L thêm 10cm để làm rãnh nên có diện tích là 6,1m x 30m). Khi chuyển nhượng có làm “giấy sang nhượng

đất” do bà L viết tay và có ông N, bà L ký tên xác nhận. Bà L đã trả cho ông N được 30.000.000 đồng, còn thiếu lại số tiền 6.000.000 đồng. Ông N, bà H đã giao đất từ thời gian chuyển nhượng cho đến nay. Diện tích đất trên đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL202492 vào sổ CH00273/ĐS cấp ngày 28/02/2013 do UBND huyện B cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị H. Sau khi chuyển nhượng cho bà L diện tích đất trên xong thì ông N, bà H chưa sang tên được cho bà L vì chưa được cấp giấy phép mở đường đi. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông N đồng ý, trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông N đồng ý thanh toán cho bà L theo quy định pháp luật và lấy lại đất. Đối với yêu cầu mở lối đi chung thì nếu trường hợp được mở lối đi thì ông N đồng ý hiến đất để mở lối đi chung còn mọi chi phí thì bên mua đất phải chịu.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Bà là vợ của ông Vũ An N, bà H thống nhất với phần trình bày của ông Vũ An N ngoài ra không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện P, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Danh T trình bày:***

Ông Vũ An N được tặng cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 629777 số vào sổ 00033/T cấp ngày 12/10/2010 từ Giấy chứng nhận QSDĐ số N 608363 cấp ngày 26/12/1998 cấp cho ông Vũ H1. Giấy chứng nhận QSDĐ số N 608363 cấp ngày 26/12/1998 cấp cho ông Vũ H1 được cấp theo số liệu chính quy, khi cấp GCNQSDĐ này không thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ K323680 số vào sổ BP398QSDĐ/ĐL cấp ngày 22/8/1997 cho ông Vũ H1 dẫn đến GCNQSDĐ số N608368 cấp ngày 26/12/1998 cấp cho ông Vũ H1 là trái quy định pháp luật. Từ những nội dung trên dẫn đến việc ông Vũ An N sang nhượng cho bà Nguyễn Thị L diện tích 188,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước là không đúng quy định.

Đối với việc tách thửa căn cứ theo Quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước ban hành quy định hạn mức đất ở và điều kiện tách thửa đất đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Phước thì thửa đất không đủ điều kiện tách thửa.

Hướng xử lý đối với những giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp trái quy định pháp luật thì căn cứ khoản 5 Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính Phủ.

Đối với yêu cầu mở lối đi chung của bà Nguyễn Thị L thì UBND huyện đã có văn bản giao cho các phòng ban có liên quan và ông N, bà H để thực hiện các thủ tục hiến đất làm đường tuy nhiên tới thời điểm xét xử ông N, bà H vẫn chưa thực hiện việc hiến đất nên UBND huyện chưa có cơ sở để mở đường.

***Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Đức Th quá trình giải quyết vụ án trình bày:***

Năm 2012, ông là cán bộ tín dụng của Ngân hàng Nông Nghiệp PTNT Việt Nam chi nhánh Phước L1 có làm hồ sơ cho ông Vũ Minh B1, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khu phố Long Đ1, phường Long P1, thị xã Phước L1, tỉnh Bình Phước vay số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) và ông Vũ H1 là người đứng ra bảo lãnh khoản vay trên cho ông B1 với tài sản bảo lãnh là giấy chứng nhận QSDĐ K323680 số vào sổ BP398QSDĐ/ĐL cấp ngày 22/8/1997 cho ông Vũ H1. Đến ngày 29/8/2016, Ngân hàng truy cứu trách nhiệm của cán bộ tín dụng cho vay nên ông Thiết đã trả cho Ngân hàng số tiền vay gốc và lãi để lấy giấy chứng nhận QSDĐ K323680 số vào sổ BP398QSDĐ/ĐL cấp ngày 22/8/1997 cho ông Vũ H1, hiện nay đang giữa GCNQSDĐ trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì mà để ông và ông N, bà H giải quyết. Nếu không giải quyết được thì sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 08/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:***

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ An N và bà Lương Thị H với bà Nguyễn Thị L lập ngày 04/6/2011”.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 04/6/2011) giữa ông Vũ An N, bà Lương Thị H với bà Nguyễn Thị L được ký kết vào ngày 04/6/2011 về việc ông N, bà H chuyển nhượng diện tích đất 183m<sup>2</sup> (nhưng theo kết xem xét thẩm định của Tòa án là 188,8m<sup>2</sup>) nằm trong thửa đất thửa đất số 17; tờ bản đồ số 08 và đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BL 202492; số vào sổ cấp GCN: CH 00273/ĐS ngày 28/02/2013 cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị H, đất tọa lạc thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị L là giao dịch vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị L phải trả lại toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng giữa bà L với ông N, bà H có diện tích là 183m<sup>2</sup> (Nhưng theo kết xem xét thẩm định của Tòa

án là 188,8m<sup>2</sup>) nằm trong thửa đất thửa đất số 17; tờ bản đồ số 08 và đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ BL 202492; số vào sổ cấp GCN: CH 00273/ĐS ngày 28/02/2013 cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị H, đất tọa lạc thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Tây giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Nam giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Bắc giáp đất ông Vũ An N

- Ông Vũ An N và bà Lương Thị H phải có nghĩa hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền chuyển nhượng đất nói trên là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) và có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà L giá trị tài sản chuyển nhượng chênh lệch tăng lên với số tiền 214.000.000đ (Hai trăm mười bốn triệu đồng) và tiền chi phí xây dựng và tài sản trên đất của bà L là 47.119.000đ (Bốn mươi bảy triệu một trăm mười chín nghìn đồng). Tổng cộng ông N và bà H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền là 291.119.000đ (Hai trăm chín mươi một triệu, một trăm mười chín nghìn đồng) và ông N, bà H được quyền sử dụng những tài sản trên đất của bà L.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết “Yêu cầu mở lối đi chung”. Lối đi chung có chiều dài 108,82m; có diện tích là 817,3m<sup>2</sup>. Lối đi chung này nằm trong thửa đất số 17; tờ bản đồ số 08 và đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BL 202492, số vào sổ cấp GCN: CH 00273/ĐS ngày 28/02/2013 cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị H, đất tọa lạc thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Lối đi chung có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Tây giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Bắc giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Nam giáp đất ông Vũ An N

***(Có sơ đồ thửa đất và lối đi chung kèm theo)***

*Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.*

Ngày 22/02/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L nộp đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2020/DS-ST ngày 08/02/2021 của

Tòa án nhân dân huyện P theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông N phải chịu án phí và Bà L không phải chịu án phí.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Bà L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo;
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của Bà L sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Căn cứ vào “giấy sang nhượng đất” do bà L viết tay, có ông N, bà L ký tên xác nhận vào ngày 04/6/2011 và lời thừa nhận của bà L: Diện tích đất ông N, bà H chuyển nhượng cho bà L có diện tích là 06m chiều ngang, dài khoảng 30 m đất tọa lạc tại: Thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước với giá là 36.000.000 đồng, bà L đã trả cho ông N, bà H số tiền là 30.000.000 đồng số tiền còn lại khi nào ông N, bà H làm xong thủ tục sang tên, tách thửa và mở lối đi chung có chiều ngang là 05m chiều dài là ra đến đường dân sinh cho bà L thì bà sẽ trả đủ số tiền trên. Phần đất này nằm trong phần diện tích đất 22.353,3m<sup>2</sup> và đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BL 202492 số vào sổ cấp GCN: CH 00273/ĐS ngày 28/02/2013 cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị H. Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều

192 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đây được xem là chứng cứ các đương sự không phải chứng minh.

Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N và Bà L lập ngày 04/6/2011 là chưa tuân thủ đúng về mặt hình thức theo quy định khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 và vi phạm quy định về hình thức quy định tại điểm b khoản 1 điều 127 Luật Đất đai 2003

Về nội dung: Thửa đất mà ông N, bà H chuyển nhượng cho bà L vào ngày 04/6/2011 thì thửa đất này có nhiều giấy chứng nhận QSDĐ, đất chưa có đường đi chung được cơ quan có thẩm quyền mở đường và không đủ hạn mức theo quyết định 27 của UBND tỉnh Bình Phước mà ông N và bà H vẫn chuyển nhượng cho bà L là trái với quy định của pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông N là vi phạm hình thức cũng như nội dung theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, căn cứ vào lời trình bày ông Nguyễn Danh T người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện P cho rằng: Diện tích đất chuyển nhượng giữa bà L và ông N, bà H có diện tích là 188,8m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tọa lạc tại: Thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước thì hiện nay phần diện tích đất này đang tồn tại 04 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất gồm: GCNQSDĐ số K323680 do UBND huyện Phước L1, tỉnh Bình Phước cấp cho ông Vũ H1 ngày 22/8/1997; Giấy chứng nhận QSDĐ số N 608368 cấp ngày 26/12/1998 cấp cho ông Vũ H1; Giấy chứng nhận QSDĐ số BC629777 cấp ngày 12/10/2010 cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị Hà và Giấy chứng nhận QSDĐ số BL202492 cấp ngày 28/02/2013 cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị H. Trong đó GCNQSDĐ số N 608368 cấp ngày 26/12/1998 cấp cho ông Vũ H1 là trái với các quy định của pháp luật, mặt khác phần diện tích đất ông N, bà H chuyển nhượng cho bà L chỉ là 188,8m<sup>2</sup> đất nông nghiệp tại thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước thì theo quy định của quyết định số 27/2020/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước thì không đủ điều kiện để tách thửa. Đối với yêu cầu mở lối đi chung theo như yêu cầu khởi kiện của bà L thì UBND huyện đã có ý kiến của Sở xây dựng đang giao cho các phòng ban có liên quan để làm thủ tục mở đường nhưng cho đến nay vẫn chưa thể mở đường được do phần diện tích đất này có nhiều giấy chứng nhận QSDĐ và ông N chưa hiến đất để làm đường nên UBND huyện chưa có cơ sở để mở đường.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị L với ông Vũ An N lập ngày

04/6/2011 có diện tích 188,8m<sup>2</sup> tọa lạc tại: Thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước và cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng trên là vô hiệu. Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên bị vô hiệu nên yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về mở lối đi chung cũng không được chấp nhận là có căn cứ và đúng pháp luật. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của Bà L cũng không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về phần án phí dân sự sơ thẩm: Bà L là người khuyết tật theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 thì bà Liền được miễn. Do vậy, cần miễn án phí sơ thẩm cho là Bà L.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do Bà L là người khuyết tật nên được miễn.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2021/DS-ST ngày 08/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các Điều 26, 35, 147, 228, 266, 269, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121, 122, 127, 137, 388, 410, 689, 697, 698, 699, 700, 701, và 702 Bộ luật dân sự năm 2005; điểm c tiêu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 127; khoản 2 Điều 9 Luật đất đai năm 2003;

Căn cứ Nghị Quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức án phí, lệ phí Tòa án.

*Xử:*

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng



đất giữa ông Vũ An N và bà Lương Thị H với bà Nguyễn Thị L lập ngày 04/6/2011”.

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất ngày 06/4/2011) giữa ông Vũ An N, bà Lương Thị H với bà Nguyễn Thị L được ký kết vào ngày 06/4/2011 về việc ông N, bà H chuyển nhượng diện tích đất 183m<sup>2</sup> (Nhưng theo kết xem xét thẩm định của Tòa án là 188,8m<sup>2</sup>) nằm trong thửa đất thửa đất số 17; tờ bản đồ số 08 và đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BL 202492; sổ vào sổ cấp GCN: CH 00273/ĐS ngày 28/02/2013 cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị H, đất tọa lạc thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị L là giao dịch vô hiệu.

Bà Nguyễn Thị L phải trả lại toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng giữa bà L với ông N, bà H có diện tích là 183m<sup>2</sup> (Nhưng theo kết xem xét thẩm định của Tòa án là 188,8m<sup>2</sup>) nằm trong thửa đất thửa đất số 17; tờ bản đồ số 08 và đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ BL 202492; sổ vào sổ cấp GCN: CH 00273/ĐS ngày 28/02/2013 cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị H, đất tọa lạc thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Đất có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Tây giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Bắc giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Nam giáp đất ông Vũ An N

- Ông Vũ An N và bà Lương Thị H phải có nghĩa hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền chuyển nhượng đất nói trên là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) và có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho bà L giá trị tài sản chuyển nhượng chênh lệch tăng lên với số tiền 214.000.000đ (Hai trăm mười bốn triệu đồng) và tiền chi phí xây dựng và tài sản trên đất của bà L là 47.119.000đ (Bốn mươi bảy triệu một trăm mười chín nghìn đồng). Tổng cộng ông N và bà H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị L tổng số tiền là 291.119.000đ (Hai trăm chín mươi một triệu, một trăm mười chín nghìn đồng) và ông N, bà H được quyền sử dụng những tài sản trên đất của bà L.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án giải quyết “Yêu cầu mở lối đi chung”. Lối đi chung có chiều dài 108,82m; có diện tích là 817,3m<sup>2</sup>. Lối đi chung này nằm trong thửa đất số 17; tờ bản đồ số 08 và đã được UBND huyện B cấp GCNQSDĐ số BL 202492, sổ vào sổ cấp

GCN: CH 00273/ĐS ngày 28/02/2013 cấp cho ông Vũ An N và bà Lương Thị H, đất tọa lạc thôn Bình Đ, xã Bình S, huyện P, tỉnh Bình Phước.

Lối đi chung có tứ cận như sau:

- + Hướng Đông giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Tây giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Bắc giáp đất ông Vũ An N
- + Hướng Nam giáp đất ông Vũ An N

***(Có sơ đồ thửa đất và lối đi chung kèm theo)***

*Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị L, nếu ông Vũ An N và bà Lương Thị H không hoàn trả và bồi thường đầy đủ số tiền nói trên cho bà L thì hàng tháng ông N, bà H còn phải trả cho bà L, số tiền lãi theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm chậm thi hành án, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo quy định.*

*Trong 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 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu tiền án phí không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Chi cục Thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho Bà L số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 027126 ngày 26/6/2019.

Ông Vũ An N và Lương Thị H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 14.555.950đ (Mười bốn triệu năm trăm năm mươi lăm ngàn chín trăm năm mươi đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị L không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự huyện P hoàn trả cho Bà L số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012152 ngày 19/3/2021.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án ND huyện P;
- VKSND huyện P;
- Chi Cục THADS huyện P;
- Lưu hồ sơ vụ án, VT.

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

*(Đã ký)*

**Lê Hồng Hạnh**





