

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TAM BÌNH
TỈNH VĨNH LONG**

Bản án số: 62/2021/DS-ST

Ngày: 08 – 09 – 2021

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi
qua bất động sản liền kề”*

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TAM BÌNH, TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Bảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Mua
2. Ông Phan Kiên Nhẫn

Thư ký phiên tòa: Ông Trương Minh Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Ứng - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 09 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 222/2019/TLST-DS, ngày 27/12/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 75/2021/QĐXXST-DS, ngày 16/06/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 121/2021/QĐST-DS, ngày 05/07/2021, Thông báo thay đổi lịch xét xử số 05/TB-DS, ngày 21/07/2021, Thông báo thay đổi lịch xét xử số 22/TB-DS, ngày 16/08/2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Phan Hữu T**, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

- *Bị đơn:* 1. Anh **Nguyễn Công L**, sinh năm 1982 (có mặt)

2. Chị **Nguyễn Thị L1**, sinh năm 1984 (vắng mặt)

3. Bà **Nguyễn Thị Năm**, sinh năm 1948 (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 27/12/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phan Hữu T trình bày:

Nguyên từ trước đến nay gia đình ông và anh Nguyễn Công L, bà Nguyễn Thị N (mẹ ruột anh L) là hàng xóm, láng giềng với nhau. Để có thể đi được vào nhà thì gia đình ông T thì phải đi nhờ qua thửa đất số 58, diện tích 793,6m², tờ bản đồ số 5 của anh Nguyễn Công L và phần đất thửa số 136, diện tích 1.694,3m², tờ bản đồ số 5 của bà Nguyễn Thị Năm. Cả hai phần đất này đều tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Do đường đi là đường đất dễ thuận tiện cho việc đi lại và mở lối đi được dễ dàng hơn, vào ngày 18/4/2017 ông T có thỏa thuận với anh L là anh L bán cho ông T một lối đi với chiều ngang 1.5m và chiều dài 70m từ trụ đất nhà ông L đến lộ công cộng với giá 10.000.000đ, tại phần đất diện tích 793,6m², thuộc thửa 58 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do hộ anh Nguyễn Công L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng lối đi giữa ông T và anh L có viết giấy tay và được chính quyền địa phương xác nhận. Sau khi làm giấy tờ thỏa thuận và giao đủ tiền cho anh L thì đến ngày 24/11/2019 (khoảng 12 giờ trưa), ông T có đến nhà anh L và gặp anh L, bà N để báo cho cả hai được biết là ông T sẽ đổ đá lót đường đi trên lối đi của ông T mua của anh L để cho việc đi lại vào nhà ông T được thuận tiện không bị trơn trượt mỗi khi mưa xuống. Lúc này thì anh L không đồng ý và cho rằng trước đây anh chỉ thỏa thuận là cho ông T thuê lối đi với giá 1.000.000đ/tháng chứ anh L không có chuyển nhượng lối đi.

Sau đó vài ngày thì bà N, mẹ anh L cùng vợ chồng anh L đi lại nhà ông T và yêu cầu ông T đưa cho mẹ anh L xem giấy tờ thỏa thuận mua bán giữa ông với anh L cho mọi người xem. Sau khi mẹ anh L xem xong và trả lại cho ông T thì lúc này anh L ôm lấy ông T để giật lấy tờ giấy mua bán nhưng ông T đã bỏ vào trong túi quần của mình nên anh L không lấy được tờ giấy thỏa thuận mua bán đất. Thấy vậy anh L tuyên bố không cho gia đình ông T hay bất cứ người thân nào của gia đình ông T đi qua con đường này nữa và anh L còn hăm dọa gia đình ông T.

Qua vài hôm sau thì anh L rào lại lối đi không cho gia đình ông T đi qua. Việc anh L làm hàng rào như vậy gây rất nhiều khó khăn cản trở việc đi lại của gia đình ông T vì ngoài lối đi này ra thì gia đình ông T không còn lối đi nào khác để đi. Từ đó cuộc sống sinh hoạt, đi lại của gia đình ông T trở nên khó khăn hơn, các con, các cháu của ông T đi làm, đi học đều phải gửi xe hàng xóm rồi đi bộ vào, những người thân của gia đình ông T đi đến thăm thì anh L không cho đi đường này.

Do đó ông Phan Hữu T khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Công L, chị Nguyễn Thị L1 tiếp tục thực hiện tờ sang nhượng bán cho ông T phần lối đi chung với chiều ngang 1,5m, chiều dài 70m, từ trụ đất nhà anh L ra đến lộ cái (theo giấy sang nhượng ngày 18/4/2017) thuộc thửa đất 58, diện tích 793,6m² thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Công L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Phan Hữu T khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị N mở lối đi chiều ngang 1,5m, chiều dài 70m, thuộc thửa đất 136, diện tích 1.694,3m² thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp đất anh L để đi ra lộ công cộng.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Phan Hữu T và anh Nguyễn Công L, bà Nguyễn Thị N thỏa thuận mở phần lối đi mới có diện tích ngang 1,5m, dài hết thửa đất 58, theo trích đo hiện trạng thực tế có diện tích là 64m² thuộc thửa 58, diện tích 793,6m² thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Ông T đồng ý bồi hoàn giá trị phần đất mở lối đi diện tích 64m² với số tiền là 10.000.000đ mà ông T đã đưa cho anh L năm 2017. Ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh L lập ngày 18/04/2017.

Ông Phan Hữu T rút lại yêu cầu bà Nguyễn Thị N mở lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài 70m tại phần đất có diện tích 1.694,3m², tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do đã thỏa thuận mở lối đi khác với anh L.

Ông Phan Hữu T đồng ý chịu chi phí đo đạc, định giá là 7.000.000đ.

- *Tại bản khai ngày 24/02/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Nguyễn Công L trình bày:*

Thửa đất số 58, diện tích 793,6m², đất tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Công L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất.

Vào tháng 4/2017 thì anh L có mượn của ông T số tiền 10.000.000đ thì sau đó ông T mới kêu anh L nhường lại cho anh T 01 lối đi với giá 10.000.000đ khi đó anh L đồng ý cho gia đình ông T đi qua phần đất trên từ năm 2017, nhưng do ông T làm thầy nên có rất nhiều người ra vào làm gia đình anh L thường xuyên mất đồ cũng như con anh L còn nhỏ nên sợ chuyện xấu xảy ra.

Đến ngày 18/4/2017 thì ông T qua nhà anh L có đem theo tờ giấy và kêu anh L ký tên là có nhận 10.000.000đ vào tháng 4/2017 làm đường đi chung khi đó anh L có rượu trong người nên không đọc kỹ mà ký tên vào. Anh L khẳng định chỉ cho ông T đi chung và nhận 10.000.000đ là phụ vào đắp đường đi chứ không có chuyển nhượng đất gì với ông T hết.

Hiện nay thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì anh L và chị L1 đã cầm cố cho ông người quen tên H nên hiện nay anh L không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay anh L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 58, diện tích 793,6m² thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long vì anh L không có chuyển nhượng đất gì với ông T còn phần tiền nợ 10.000.000đ, anh L đồng ý trả lại cho ông T.

- *Tại bản khai ngày 24/02/2020 trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Trước đây là gia đình ông Phan Hữu T có đi trên lối trên phần đất qua thửa đất phần đất diện tích 793,6m², số thửa là 58, tờ bản đồ số 5 của anh L và phần đất diện tích 1.694,3m², thửa đất số 136, tờ bản đồ số 5 của bà Năm, cả hai phần đất này đều tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long qua khoảng 40 năm, nhưng do có mâu thuẫn nên bà Năm không cho đi nữa.

Bà có biết việc anh L chuyển nhượng lối đi trên đất anh L và đi qua phần đất của bà N có tổng là diện tích 1.694,3m², thửa đất số 136, tờ bản đồ số 5 của bà tọa ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Do gia đình ông T đi qua giữa hai thửa đất của gia đình bà nên bà không đồng ý. Sau khi Tòa án mời hòa giải, tiến hành đo đạc thì bà và anh L đồng ý cho gia

đình ông T mở lối đi ngang 1,5m, dài hết thửa đất 58, diện tích đo đạc thực tế là 64m² thuộc thửa 58, diện tích 793,6m² thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do anh Nguyễn Công L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà cũng đồng ý cho ông Phan Hữu T mở lối đi ngang 1,5m, dài hết thửa đất 58, diện tích là 64m² thuộc thửa 58, diện tích 793,6m² thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Bà cũng đồng ý số tiền ông T bồi thường phần đất mở lối đi trên đất anh L với số tiền là 10.000.000đ.

Ông T cứ về bơm cát trên lối đi là cái mương đã đo đạc, bà Năm và ông L không có tranh chấp, nếu có tranh chấp thì gia đình ông T có quyền yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết hành vi của anh L, bà không có ý kiến.

- Bị đơn Nguyễn Thị L1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên không có trình bày.

- Tại phiên tòa, ông Phan Hữu T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và anh L lập ngày 18/04/2017, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông Phan Hữu T yêu cầu anh Nguyễn Công L, chị Nguyễn Thị L1 mở cho ông lối đi là cái mương theo kết quả đo đạc thực tế, có diện tích ngang 1,5m, dài hết thửa đất 58, diện tích là 64m², thuộc thửa 58, diện tích 793,6m² thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Ông T đồng ý bồi hoàn phần giá trị đất mở lối đi mới này với số tiền là 10.000.000đ mà ông đã đưa cho anh L nhận năm 2017.

Ông Phan Hữu T rút lại yêu cầu bà Nguyễn Thị Năm mở lối đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài 70m tại phần đất có diện tích 1.694,3m², tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do đã thỏa thuận mở lối đi khác với anh L.

Ông Phan Hữu T thống nhất kết quả, đo đạc định giá và đồng ý chịu chi phí đo đạc, định giá là 7.000.000đ.

- Tại phiên tòa, anh Nguyễn Công L đồng ý mở lối đi theo diện tích đo đạc thực tế là 64m² với số tiền 10.000.000đ mà anh đã nhận năm 2017, anh L yêu cầu gia đình ông T đi trên lối đi đã đo đạc, không cho đi trên lối đi cũ để bảo vệ đất. Anh đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông T

lập ngày 18/04/2017, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông T rút lại yêu cầu mở lối đi trên đất bà N anh không có ý kiến.

Về chi phí đo đạc, định giá là 7.000.000đ, ông T yêu cầu thì ông T chịu chi phí này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án được thực hiện đúng quy định.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ Điều 147, Điều 161, 165, 217, 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 129, 254 của Bộ luật dân sự 2015 và Điều 95, 171, Điều 203 của Luật đất đai năm 2013; Mục b.3, phần 2.3 của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP, Luật người cao tuổi năm 2009, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu T.

- Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Hữu T và anh Nguyễn Công L lập ngày 18/04/2017 đối với phần đất chuyển nhượng ngang 1,5m, dài 70m, trên thửa đất số 58, diện tích 793,6m², tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã Mỹ Thạnh Trung, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long giáp với thửa đất 136, diện tích 1.693,3m² của hộ bà Nguyễn Thị Năm.

- Buộc anh Nguyễn Công L, chị Nguyễn Thị L1 mở lối đi theo kết quả đo đạc thực tế là cái mương, ngang 1,5m, dài hết thửa đất 58 có diện tích là 64m² thuộc thửa 58, có diện tích tổng là 793,6m² thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do hộ Nguyễn Công L và chị Nguyễn Thị L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hữu T sử dụng làm lối đi theo quy định của pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu mở lối đi mở lối đi ngang 1,5m, dài 70m ngang qua đất của hộ bà Nguyễn Thị N thuộc thửa 136, diện tích 1.694,3m², thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

- Về chi phí khảo sát, đo đạc ông Phan Hữu T tự nguyện chịu nên ghi nhận.

- Về án phí: Ông Phan Hữu T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Buộc bị đơn Nguyễn Công L, Nguyễn Thị L1 phải liên đới chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài các yêu cầu trên, các đương sự không có yêu cầu nào khác.

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 L tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng*: Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng chỉ Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị N là bị đơn trong vụ án, được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với bị đơn theo quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- *Về nội dung vụ án*:

[1]. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu T:

Theo lời khai của nguyên đơn, bị đơn; căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ tòa án đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án.

Thửa đất số 50, diện tích 2.083,6m², loại đất ở và đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Phan Hữu T và bà Nguyễn Thị Bâu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 20/10/2018 đang quản lý, sử dụng. Từ năm 1980 gia đình ông T được gia đình bà Năm cho sử dụng lối đi nằm giữa 02 thửa đất số 58, diện tích 793,6m² (trong đó loại đất ở 50m² và trồng cây lâu năm là 743,6m²) do hộ anh Nguyễn Công L và chị Nguyễn Thị L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 13/04/2017 và thửa 136, diện tích 1.694,3m² (trong đó loại đất ở 250m² và trồng cây lâu năm là 1444,3m²) do hộ bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 29/05/2019, thuộc tờ bản đồ 5, tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long để ra đường công cộng, lối đi này là đường đất, chỉ đi bộ vì phải qua thửa đất của hộ bà N rồi qua thửa đất của hộ anh L mới đến đất của hộ gia đình ông T.

Để thuận tiện cho việc đi lại, sau khi anh L chuyển nhượng lối đi qua đất anh L và bà N với giá là 10.000.000đ có lập giấy tay, ngày 24/11/2019 thì ông T có gặp

anh L, bà N để báo là ông đồ đá lót đường đi thì anh L nói là cho thuê với giá 1.000.000đ/tháng, do tranh chấp nên không cho đi nữa và cho rằng không có bán lối đi mà có thiếu tiền ông T. Ông T vẫn đi trên lối đi nhà anh L, anh L vẫn đồng ý cho gia đình ông T đi nhưng không đồng ý cho người khác đi ra vô lối đi này.

Do có tranh chấp nên ông Phan Hữu T khởi kiện yêu cầu anh L, chị L1, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại phiên tòa ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng và rút lại yêu cầu bà N mở lối đi nên Hội đồng xét xử xem xét từng vấn đề:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và anh L lập ngày 18/4/2017, có xác nhận của Ban nhân dân ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long ngày 27/05/2017. Quá trình giải quyết vụ án ông T yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và anh L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và anh L là không hợp pháp, bởi theo quy định của pháp luật thì về hình thức hợp đồng chuyển nhượng phải lập thành văn bản có công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm a, khoản 3, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013 “*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này*” và Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015:

“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan”.

Về nội dung: Theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự 2015, Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: “*Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội*”, còn theo Điều 188 của Luật đất đai 2013 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Người sử

dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: “*Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; Đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất*”. Tuy nhiên quyền sử dụng đất mà anh L chuyển nhượng đứng tên hộ gồm có anh L và chị L1 nên việc anh chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của chị L1 là vi phạm điều cấm của luật. Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và anh L là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án Ông Phan Hữu T yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phần đất mở lối đi qua thửa đất số 58 lập ngày 18/4/2017 giữa ông và anh L, nhưng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, anh L cũng đồng ý, mặc dù đã được Hội đồng xét xử giải thích nên không đặt ra giải quyết.

Đối với yêu cầu mở lối đi của ông T: Trong đơn khởi kiện, ông T yêu cầu mở lối đi qua đất của anh L và bà N. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã xem xét phần đất mở lối đi và tiến hành đo đạc xem xét yêu cầu mở lối đi thì phía anh L, bà N thống nhất mở cho ông Phan Hữu T lối đi khác lối đi cũ trước đây nằm giữa thửa đất số 58 của hộ anh L và thửa 136 của hộ bà Năm là cái mương lạn ngang 1,5m, chiều dài hết thửa đất số 58 của hộ anh L, giáp thửa 132 của bà Bùi Thị Thu H và thửa 131 của bà Phạm Thị K khác với lối đi trước đây ông T và gia đình đi ra lộ công cộng, nên Tòa án đã tiến hành đo đạc, định giá lối đi mới này là phù hợp, vì diện tích ít hơn và ít ảnh hưởng đến việc quản lý tài sản của hộ gia đình anh L và hộ gia đình bà N là phù hợp với luật định, cụ thể theo Khoản 1 Điều 254 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định Quyền về lối đi qua: “*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...*”

Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất thì lối đi ngang mốc 1-2, 6,7 là 1,5m, chiều dài cạnh 2-6 giáp với thửa đất số 58 còn lại của hộ gia đình anh L là 45,68m, chiều dài cạnh 7-8 giáp thửa 132 của bà Bùi Thị Thu H là 20,0m, chiều dài cạnh 8-1 giáp thửa 131 của bà Phạm Thị K là 24,73m, tổng diện tích của trích thửa 58-2 là 64m² (có kích thước hình thể lối đi qua các mốc 1, 2, 6, 7, 8, 1), phần đất mở lối đi là loại đất trồng cây lâu năm, có giá là 50.000đ/m², do giá thị trường không xác định được nên Hội đồng định giá không định giá thị trường, nên phần lối đi có giá nhà nước là 3.200.000đ, do đó được mở lối đi nên ông T phải có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn, tuy nhiên nguyên đơn tự nguyện bồi thường phần giá trị lối đi là 10.000.000đ là số tiền mà ông T đã đưa anh L nhận năm 2017, đây là giá thỏa thuận giữa hai bên, có lợi cho anh L nên Hội đồng xét xử ghi nhận là phù hợp với quy định của pháp luật và lẽ công bằng vì nguyên đơn được mở lối đi lâu dài qua đất của hộ anh L, ông T đã đưa số tiền 10.000.000đ trên cho anh L nhận xong, nên ông T không phải bồi thường gì thêm.

Quá trình giải quyết vụ án, anh L có trình bày cho Tòa án là anh L đã cầm cố quyền sử dụng đất thửa số 58, diện tích 793,6m² cho một người quen tên H, nhưng anh L không cung cấp họ tên, địa chỉ và Tòa án đã yêu cầu anh L cung cấp nhưng không cung cấp cho Tòa án nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để giải quyết tranh chấp hợp đồng cầm cố này.

Đối với yêu cầu mở lối đi qua thửa 136, diện tích 1.694.3m², thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận không mở lối đi này và rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu mở lối đi qua thửa đất của hộ bà N.

[2]. Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 7.000.000đ, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã nộp xong nên không đặt ra giải quyết.

[3]. Về án phí: Bị đơn Nguyễn Công L, Nguyễn Thị L1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Bình là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 165, 217, 244, điểm b khoản 2, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, 118, 119, 122, 129, 131, 254, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự 2015

Căn cứ Điều 95, 106, 166, 167, 168, 171, 188 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu T.

[1]. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Phan Hữu T và bị đơn Nguyễn Công L lập ngày 18/04/2017, không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2]. Ông Phan Hữu T được mở lối đi qua tách thửa 58-2 là 64m² (có kích thước hình thê lối đi qua các mốc 1, 2, 6, 7, 8, 1), loại đất trồng cây lâu năm, nằm trong tổng diện tích 793,6m² của thửa đất số 58, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, sổ vào sổ giấy chứng nhận CH03514 cấp ngày 13/04/2017 do hộ anh Nguyễn Công L, chị Nguyễn Thị L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất). Ông Phan Hữu T không phải bồi thường gì thêm về giá trị đất vì đã trả giá trị đất xong.

Ông Phan Hữu T và hộ anh Nguyễn Công L, chị Nguyễn Thị L1 có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan, tổ chức có thẩm quyền để kê khai, đăng ký biến động đất đai, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

[3]. Đình chỉ yêu cầu mở lối đi ngang 1,5m, dài 70m ngang qua đất của hộ bà Nguyễn Thị N thuộc thửa 136, diện tích 1.694.3m², thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp A, xã B, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

[4]. Về án phí: Buộc bị đơn Nguyễn Công L, Nguyễn Thị L1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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 theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

[5]. Về quyền kháng cáo: Đương có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Tam Bình;
- CCTHADS huyện Tam Bình
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Văn Bảo