

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ R  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 35/2022/DS-ST

Ngày: 31/8/2022

Về việc: “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và  
yêu cầu mở lối đi”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ R, TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hồng Công

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Đinh Văn Liêm

2. Bà Phan Thị Hồng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Hữu Xuân Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố R.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố R:* Bà Vũ Thị Xuyên - Kiểm sát viên.

Vào ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân thành phố R xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 23/2022/TLST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thụ lý bổ sung số: 232/2022/TB-TLVA ngày 25 tháng 5 năm 2022 về “Yêu cầu mở lối đi” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 47/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 58/2022/QĐST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Minh H, sinh năm: 1976; Nơi cư trú: Tổ dân phố HD, phường CPB, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. (Bà H có mặt)

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn M, sinh năm: 1959; Nơi cư trú: Số TH, phường VN, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy ủy quyền số 2587, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/3/2022 của Văn phòng công chứng Trường An. (Ông M có mặt)

2. *Bị đơn:* Nguyễn Tấn O, sinh năm: 1960 và Lê Thị Y, sinh năm: 1960; Nơi cư trú: Tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. (Ông O, bà Y vắng mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Tại đơn khởi kiện ngày 24/01/2022, 16/3/2022, 16/5/2022 và quá trình*

giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Minh H là ông Trần Văn M trình bày: Ngày 26/8/2001 giữa bà Lê Thị Minh H và vợ chồng ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y có lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 4.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 6, diện tích 6.868,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R. Từ năm 2001 đến nay bà H là người trực tiếp quản lý, sử dụng 4.000m<sup>2</sup>. Ngày 29/10/2021, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất thửa đất số 149, tờ bản đồ số 6, diện tích 6.868,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R số phát hành DD 978326, sổ vào sổ cấp GCN: CS03728 ngày 29/10/2021 cho hộ ông Nguyễn Tấn O và bà Lê Thị Y. Bà H đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông O giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà H làm thủ tục tách thửa nhưng vợ chồng ông O không đồng ý. Thửa đất vợ chồng ông O lúc đầu sang nhượng cho bà H là có lỗi đi chung với đất của gia đình ông O. Nhưng hiện nay ông O không cho bà H đi chung nữa.

Do đó, nguyên đơn bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu:

- Bị đơn ông O, bà Y tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2001; buộc ông O và bà Y tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất cho bà H;

- Vợ chồng ông O, bà Y giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 978326, sổ vào sổ CS03728 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 29/10/2021 và quyền sử dụng 4.000 m<sup>2</sup> đất có tứ cận đông giáp đường nông thôn CPB, tây giáp đất ông Hoàng Văn X, nam giáp đất ông Hoàng Văn I, bắc giáp đất ông Hoàng Văn S cho bà H, để bà H thực hiện quyền sở hữu lô đất mà vợ chồng ông O đã sang nhượng cho bà H.

- Hộ ông O, bà Y dành cho bà H một lối đi hợp lý trên phần đất của hộ ông O, bà Y, cụ thể ngang 5 mét dài dọc theo lô đất của hộ ông O bà Y, diện tích 378,8m<sup>2</sup> (Theo Trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại R) và bà H sẽ hoàn lại cho hộ ông O, bà Y giá trị đất theo giá trị tài sản tranh chấp được Hội đồng định giá định giá là khoảng 189.400.000 đồng (Một trăm tám mươi chín triệu bốn trăm nghìn đồng).

\* *Tại Đơn trình bày ý kiến ngày 03/3/2022, biên bản lấy lời khai ngày 05/7/2022 và biên bản hòa giải ngày 05/7/2022, bị đơn ông Nguyễn Tấn O và bà Lê Thị Y trình bày:* Vào khoảng năm 1999, Ủy ban nhân dân thị xã R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích hơn 10.000 mét vuông tại tổ dân phố XN, phường CPN, thị xã R cho hộ gia đình ông O, bà Y gồm ông O và bà Y. Đến năm 2013, có dự án Vlap thì hộ ông bà có làm đơn đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa đất số 119, tờ bản đồ số 06 diện tích 10.868,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R.

Vào ngày 26/8/2001, vợ chồng ông bà, con gái Nguyễn Lê Kiều Kim L và bà H đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng chứng thực với nội dung vợ chồng ông bà sang nhượng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> cho bà H, đất không có đường đi, bao nhiêu tiền thì lâu rồi vợ chồng ông bà không nhớ bà H đã giao tiền bán đất cho ông bà đầy đủ. Vì không có đường đi nên vợ chồng ông bà cho bà H đi

trên phần đất còn lại của vợ chồng ông bà. Sau khi vợ chồng ông bà giao đất cho bà H đầy đủ bà H, bà H đã đo đạc, đóng cọc đối với diện tích đất của bà H đầy đủ và sử dụng ổn định từ ngày 26/8/2001 đến bây giờ, gia đình ông bà không có tranh chấp gì. Hiện nay, ông bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong đó có phần đất của bà H.

Nay bà H yêu cầu hộ gia đình ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2001; buộc vợ chồng ông tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất cho bà H. Vợ chồng ông bà đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục tách thửa cho bà H và bà H tự tách thửa.

Bà H yêu cầu hộ gia đình ông bà dành cho bà H một lối đi hợp lý trên phần đất của hộ ông bà, cụ thể ngang 5 mét dài dọc theo lô đất của hộ ông bà, diện tích 378,8m<sup>2</sup> (Theo Trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại R) và bà H sẽ hoàn lại cho hộ ông bà giá trị đất theo giá trị tài sản tranh chấp được Hội đồng định giá định giá là khoảng 189.400.000 đồng. Vợ chồng ông bà không đồng ý.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố R phát biểu ý kiến:*

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử chấp hành đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; bị đơn chưa chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng và không yêu cầu bị đơn hoàn trả lại. Do đó, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

+ Về án phí: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí 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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

#### **[1] Về thủ tục tố tụng:**

*[1.1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Đây là vụ án liên quan đến đất đai mà bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cư trú tại thành phố R, tài sản tranh chấp tọa lạc tại thành phố R nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố R theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

#### *[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:*

Nguyên đơn bà Lê Thị Minh H yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bị đơn phải mở một lối đi hợp lý trên phần đất của bị đơn cho nguyên đơn, nguyên đơn đền bù cho bị đơn giá trị tài sản theo Biên bản định giá tài sản

của Hội đồng định giá ngày 27/5/2022. Căn cứ vào nội dung vụ án, căn cứ Điều Điều 117 và Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và “Yêu cầu mở lối đi”.

*[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Tại Thông báo thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 25/2022/TB-TLVA ngày 24/01/2022, Tòa án nhân dân thành phố R xác định bà Nguyễn Lê Kiều Kim L và ông Nguyễn Quang D tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy vụ án này không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của bà L và ông D. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà L, ông D không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

Tuy nhiên, bà L có ký vào “*Giấy nhượng đất nông nghiệp*” lập ngày 26/8/2001” nên bà L tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng trong vụ án. Bà L đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng không đến tham gia giải quyết vụ án. Sự vắng mặt của bà L không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử không triệu tập bà L tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

*[1.4] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:* Tại phiên tòa, vắng mặt bị đơn ông Nguyễn Tấn O và bà Lê Thị Y nhưng ông O và bà Y đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai. Căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

## ***[2] Về nội dung vụ án:***

### ***[2.1] Về nguồn gốc lô đất tranh chấp:***

[2.1.1] Ngày 19/5/1997, ông Nguyễn Tấn O và bà Lê Thị Kim U có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất cho hộ ông bà với nhân khẩu là 04 người đối với thửa đất số 02, tờ bản đồ số 03 diện tích 10.740m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã CPN, huyện R, tỉnh Khánh Hòa, nguồn gốc đất thừa kế của cha mẹ năm 1991. Ngày 14/8/1999, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) số O 823834, sổ vào sổ 00614/QSDĐ/CPN-CR thửa đất số 02, tờ bản đồ số 03 diện tích 10.740m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã CPN, huyện R, tỉnh Khánh Hòa cho hộ ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Kim Y. Tại Biên bản xác minh ngày 31/5/2022, Đội cảnh sát quản lý hành chính Công an thành phố R cung cấp: “*Qua tra cứu hồ sơ tàng trữ hộ khẩu tại Công an thành phố R, trên hồ sơ thể hiện: SHK: 22414-000516. Tháng 11 năm 2011, ông Nguyễn Tấn O, sinh năm: 1960 có hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa, xin tách khẩu lập khẩu mới chung nhà gồm 01 thành viên là ông Nguyễn Tấn O-chủ hộ. Đến tháng 9 năm 2012, bà Lê Thị Y, sinh năm: 1960 xin nhập khẩu theo chồng vào hộ ông Nguyễn Tấn O.*”. Như vậy, tại thời điểm ông O, bà U xin đăng ký quyền sử dụng đất năm 1997 chưa tồn tại một hộ riêng biệt nào là Nguyễn Tấn O, Lê Thị Kim U cũng như việc cấp GCNQSDĐ đã có sự sai sót tên của người xin được cấp giấy Lê Thị Kim U (Lê Thị Kim Y) nên GCNQSDĐ số O 823834 do UBND huyện R cấp ngày 14/8/1999 cho hộ ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Kim Y là chưa đúng quy định

pháp luật. Tuy nhiên, các đương sự không có ý kiến gì về việc này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.1.2] Ngày 29/4/2012, hộ ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y có đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi GCNQSDĐ, thông tin thửa đất mới thay đổi là thửa số 119, tờ bản đồ số 06 diện tích 10.868,5m<sup>2</sup>; UBND phường CPN xác nhận “Ranh giới thửa đất rõ ràng, hiện không tranh chấp, diện tích thửa đất tăng 128,5m<sup>2</sup> do sai số đo đạc bản đồ 201 cũ.”. Ngày 09/7/2014, UBND thành phố R cấp GCNQSDĐ số BI 084102, số vào sổ CH 10740 thửa đất số 119, tờ bản đồ số 06 diện tích 10.868,5m<sup>2</sup> (viết tắt thửa đất số 119) tọa lạc tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa cho hộ ông O, bà Y. Ngày 23/6/2015, UBND thành phố R cấp lại GCNQSDĐ số BU 278408, số vào sổ CH 01345 đổi với thửa đất số 119 cho hộ ông O, bà Y. Ngày 16/10/2021, ông O, bà Y sang nhượng một phần thửa đất trên diện tích 4.000m<sup>2</sup> cho ông Nguyễn Quang D theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Trần Văn Thường chứng thực số 3239, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/10/2021. Ngày 29/10/2021, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp GCNQSDĐ số DD 978236, số vào sổ CS03728 thửa đất số 149, tờ bản đồ số 06 diện tích 6.868,5m<sup>2</sup> (viết tắt là thửa đất số 149) tọa lạc tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa cho hộ ông O, bà Y. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông O, bà Y cũng xác định hộ của ông bà chỉ có 02 người là Nguyễn Tấn O và bà Lê Thị Y; đồng thời theo xác minh về nhân khẩu của hộ ông O thì từ tháng 9/2012 đến nay hộ ông O chỉ có 02 người là ông O và bà Y. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định GCNQSDĐ số DD 978236, số vào sổ CS03728 thửa đất số 149, tờ bản đồ số 06 diện tích 6.868,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 29/10/2021 cho hộ ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y, hộ chỉ có 02 người là ông O và bà Y.

[2.2] Về hiệu lực của “Giấy nhượng đất nông nghiệp” lập ngày 26/8/2001 do nguyên đơn cung cấp: Bị đơn ông O, bà Y thừa nhận vào ngày 26/8/2001, vợ chồng bị đơn và nguyên đơn có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay không được cơ quan có thẩm quyền xác nhận, chuyển nhượng diện tích đất 4.000m<sup>2</sup> thuộc một phần của thửa đất số 119, tờ bản đồ số 06 diện tích 10.868,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R có tứ cận đông giáp đường nông thôn CPB, tây giáp đất ông Hoàng Văn X, nam giáp đất ông Hoàng Văn I, bắc giáp đất ông Hoàng Văn S; chuyển nhượng bao nhiêu tiền không nhớ nhưng nguyên đơn đã trả đủ; nguyên đơn sử dụng ổn định từ ngày 26/8/2001 cho đến nay. Theo Mảnh trích đo địa chính số 39-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thành phố R ngày 24/8/2022, đất tranh chấp ký hiệu A diện tích 4.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 149 tọa lạc tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất ngày 26/8/2001 và bị đơn phải tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Bị đơn đồng ý.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại thời điểm lập hợp đồng sang nhượng đất, các bên đều có năng lực hành vi dân sự; việc thỏa thuận sang nhượng là hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tuy “Giấy nhượng đất nông nghiệp” lập ngày 26/8/2001 giữa nguyên đơn và bị đơn vi phạm quy định bắt buộc về công chứng,

chứng thực nhưng nguyên đơn đã trả đủ tiền chuyển nhượng, bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, nguyên đơn sử dụng đất ổn định từ ngày 26/8/2001 đến nay và bị đơn cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng đất ngày 26/8/2001, đồng ý tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó, căn cứ vào Điều 117, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 166 Luật Đất đai năm 2013 Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực của “Giấy nhượng đất nông nghiệp” lập ngày 26/8/2001 giữa bà Lê Thị Minh H và ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y đối với 4.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 06, diện tích 6.868,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa (được ký hiệu phần diện tích A tại Mảnh trích đo địa chính số 39-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thành phố R ngày 24/8/2022).

*[2.3] Về yêu cầu bị đơn dành cho nguyên đơn một lối đi hợp lý trên phần đất của bị đơn:* Phần diện tích đất ký hiệu A nguyên đơn đang sử dụng bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác, trong đó có bị vây bọc bởi phần đất còn lại của bị đơn mà không có lối đi ra đường công cộng. Bên cạnh đó, phần đất còn lại của bị đơn tiếp giáp với đường đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn dành cho nguyên đơn một lối đi hợp lý trên phần đất của bị đơn là có cơ sở. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bị đơn dành cho nguyên đơn một lối đi chiều ngang rộng 03 mét, chiều dài dọc theo lô đất của hộ ông O bà Y, diện tích 222,5m<sup>2</sup> (được ký hiệu phần diện tích B theo Mảnh trích đo địa chính số 39-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thành phố R ngày 24/8/2022) và nguyên đơn phải đền bù cho bị đơn số tiền 111.250.000 đồng. Theo Biên bản định giá tài sản ngày 27/5/2022 của Hội đồng định giá tài sản, thửa đất số 149 có giá trị 500.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn dành cho nguyên đơn một lối đi chiều ngang rộng 03 mét, chiều dài dọc theo lô đất của ông O bà Y, diện tích 222,5m<sup>2</sup> (được ký hiệu phần diện tích B theo Mảnh trích đo địa chính số 39-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thành phố R ngày 24/8/2022) và nguyên đơn phải đền bù cho bị đơn số tiền 111.250.000 đồng.

*[2.4] Về yêu cầu bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 978326, sổ vào sổ CS03728 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 29/10/2021 và quyền sử dụng 4.000 m<sup>2</sup> đất để nguyên đơn thực hiện quyền sở hữu lô đất mà bị đơn đã sang nhượng cho nguyên đơn:* Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/3/2022 nguyên đơn có đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện này. Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 219 đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

*[3] Về án phí:* Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/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.

- Bị đơn ông O, bà Y phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về “Yêu cầu mở lối đi”.

- Nguyên đơn bà H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm về “Yêu cầu lỗi đi chung” đối với số tiền phải đền bù cho bị đơn (111.250.000 đồng) là 5.562.000 đồng.

[4] Về chi phí tố tụng: Căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự bị đơn phải chịu chi phí tố tụng. Nguyên đơn đã tạm ứng thanh toán cho phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 6.651.000 đồng và không yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền này. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng về xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Điều 117, khoản 2 Điều 129 và Điều 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 166 Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 219, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/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;

**Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Minh H.**

1. Công nhận hiệu lực của “Giấy nhượng đất nông nghiệp” lập ngày 26/8/2001 giữa bà Lê Thị Minh H và ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y đối với 4.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 149, tờ bản đồ số 06, diện tích 6.868,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố XN, phường CPN, thành phố R, tỉnh Khánh Hòa (được ký hiệu phần diện tích A tại Mảnh trích đo địa chính số 39-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thành phố R ngày 24/8/2022).

2. Bà Lê Thị Minh H được quyền quản lý, sử dụng diện tích 222,5m<sup>2</sup> được ký hiệu phần diện tích B theo Mảnh trích đo địa chính số 39-2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại thành phố R ngày 24/8/2022 để làm lối đi.

Bà Lê Thị Minh H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích A, B được giao.

3. Bà Lê Thị Minh H phải đền bù cho ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y số tiền 111.250.000 đồng (Một trăm mười một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Minh H về yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DD 978326, sổ vào sổ CS03728 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày

29/10/2021 và quyền sử dụng 4.000 m<sup>2</sup> đất để nguyên đơn thực hiện quyền sở hữu lô đất mà bị đơn đã sang nhượng cho nguyên đơn.

5. Về án phí:

5.1. Bà Lê Thị Minh H phải nộp số tiền 5.562.500 đồng (Năm triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 3.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006772 ngày 24/01/2022, số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006830 ngày 18/3/2022 và số tiền 3.300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0007081 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố R. Vậy, hoàn lại cho bà Lê Thị Minh H 1.787.500 đồng (Một triệu bảy trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

5.2. Ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y phải nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

7. Quy định:

Kể từ ngày ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lê Thị Minh H không thi hành khoản tiền phải đền bù thì phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

8. Bà Lê Thị Minh H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án sơ thẩm, ông Nguyễn Tấn O, bà Lê Thị Y có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND t.p R;
- CCTHADS t.p R;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**



