

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BUÔN MA THUỘT
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 201/2022/DS-ST

Ngày 29/9/2022

*“Yêu cầu công nhận, thực hiện
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất; Yêu cầu mở lối đi chung”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TP. BUÔN MA THUỘT, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đình Hải.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hồ Xuân Giao và bà Phạm Thị Tuyết Nhung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 372/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022, về việc “Yêu cầu công nhận, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu mở lối đi chung” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2022/QĐXXST-DS ngày 14/9/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Nguyễn Khắc B, bà Trần Thị B.

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh M

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N.

Địa chỉ: Đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

- Bị đơn: 1. Ông Võ Ngọc T. Sinh năm 1990.

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

2. Bà Võ Thị Ngọc T2. Sinh năm 1983.

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Ông Võ Ngọc V.

Địa chỉ: Tổ dân phố X, thị trấn B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà T2, ông V: Ông A.

Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

(Ông A có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Võ Ngọc C (chết năm 2018) và bà Nguyễn Thị Chi X là bố mẹ đẻ của ông Võ Ngọc T, bà Võ Thị Ngọc T2 và ông Võ Ngọc V. Ông C và bà X có diện tích đất 233,6m² tại số 235/14 Nguyễn Văn Cừ, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Năm 2006, ông C, bà X chuyển nhượng cho ông Nguyễn Khắc B diện tích đất ở 55m² với giá 138.000.000 đồng; bà Nguyễn Thị Thanh M diện tích ở 72 m² với giá 192.000.000 đồng. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận để một lối đi chung chính giữa diện tích đất có chiều rộng khoảng 2m chiều dài khoảng 14m, tổng diện tích lối đi khoảng 28m². Khi chuyển nhượng, các bên có viết giấy sang nhượng đất ở và bàn giao đất trên thực tế, nhưng không đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ ước chừng diện tích như trên. Ông B, bà M đã thanh toán đủ số tiền sang nhượng đất.

Năm 2009, gia đình ông B, bà B2 đã xây dựng nhà cấp 4, đến năm 2019 thì xây dựng lại căn nhà và sử dụng cố định từ đó đến nay. Năm 2015, bà M cũng xây dựng nhà ở và sử dụng đến nay. Năm 2014, ông T, bà T2 cũng đã làm nhà trên phần diện tích đất còn lại. Các bên không có tranh chấp gì.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk thì diện tích thực tế các bên quản lý, sử dụng cụ thể như sau: ông B, bà B2 quản lý sử dụng diện tích 67,3m², bà M quản lý sử dụng diện tích đất 68,3m², diện tích lối đi chung là 16m².

Năm 2009, ông C được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 038573; thửa đất số 33, tờ bản đồ số 20; diện tích đất là 233,6m², trong đó có 210,7m² đất ở đô thị, 22,9m² đất trồng cây lâu năm. Năm 2018, ông C chết, bà X đã làm thủ tục phân chia di sản thừa kế, bà X được hưởng toàn bộ diện tích đất trên. Sau đó, bà X đã tặng cho toàn bộ diện tích đất cho ông T, bà T2 và ông V.

Từ tháng 11/2020, ông T, bà T2 liên tục gây cản trở gia đình ông B đi lại trên lối đi chung.

- Do đó ông B, bà B2 khởi kiện yêu cầu:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà X và ông B ngày 22/10/2006; đối với diện tích đo đạc thực tế là 67,3m²; buộc ông T, bà T2 và ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng trên để ông B, bà B2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

+ Yêu cầu ông T, bà T2 và ông V phải mở lối đi chung theo kích thước, diện tích lối đi các hộ đang thực tế sử dụng và theo Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk là 16m². Ông B, bà B2 sẽ bồi thường giá trị diện tích đất mở lối đi chung theo giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Hải Ban Mê đã định giá.

- Bà M yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà X và bà M ngày 22/10/2006; đối với diện tích đo đạc thực tế là 68,3m²; buộc ông T, bà T2 và ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng trên để bà M được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- *Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền ông A trình bày:*

Vào tháng 01/2021, ông T, bà T2, ông V nhận tặng cho quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Chi X theo giấy chứng nhận mới là CY 255362 cấp ngày 24/2/2021; thửa đất số 33 tờ bản đồ số: 20; tích đất là 233,6m², trong đó có 210,7m² đất ở đô thị, 22,9m² đất trồng cây lâu năm.

Trong quá trình sử dụng đất, các hộ liên kề xảy ra tranh chấp, hai bên có lời qua tiếng lại và đã xô xát va chạm với nhau. Lý do là thửa đất trên ông B, bà M trước đây đã nhận chuyển nhượng một phần diện tích và đã xây nhà cấp 4. Nhưng khi sử dụng đất các bên đều đi lại trên lối đi mà trước đây để lại làm lối đi chung. Hàng ngày họ đi về muộn gây ồn ào, làm mất trật tự, gây ảnh hưởng đến cuộc sống của gia đình ông T, bà T2.

Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà X với ông B, bà M thì các bên đã hoàn tất việc chuyển nhượng. Bố mẹ ông T, bà T2, ông V đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và bàn giao đất từ khi ký kết hợp đồng vào năm 2006; các bên cũng đã xây dựng nhà ở ổn định từ đó đến nay. Việc bàn giao diện tích đất cụ thể trước đây giữa ông C, bà X với ông B, bà M thì ông T, bà T2 và ông V không nắm rõ, các bên không có tranh chấp gì về diện tích và ranh giới. Do đó, đề nghị công nhận theo diện tích đất từng hộ gia đình đang thực tế quản lý sử dụng theo kết quả đo đạc hiện trạng thực tế của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc.

Đối với yêu cầu mở lối đi chung thì ông T, bà T2, ông V đồng ý mở lối đi chung cho ông B theo kích thước chiều rộng, chiều dài như yêu cầu của ông B và Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc. Tuy nhiên, về bồi thường đối với diện tích đất mở lối đi chung, thì ông T, bà T2, ông V yêu cầu ông B phải bồi thường giá trị cao hơn mức giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Hải Ban Mê đã định giá.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự:*

+ Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70 và 71 của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2006 giữa bà Nguyễn Thị Thanh M với ông Võ Ngọc C và bà Nguyễn Thị Chi X; đối với diện tích đất ở 68,3m².

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006 giữa vợ chồng ông Nguyễn Khắc B, bà Trần Thị B2 với vợ chồng ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị Chi X; đối với diện tích đất ở 67,3m².

Buộc ông T, bà T2 và ông V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng trên để ông B, bà B2 thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc ông T, bà T2, ông V phải mở lối đi cho ông B, bà B2 qua đất của ông T, bà T2, ông V.

Ông B, bà B2 có nghĩa vụ bồi thường cho ông T, bà T2, ông V số tiền là 60.128.000 đồng.

Về chi phí tố tụng và án phí: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật tranh chấp về “Yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu mở lối đi chung” theo quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông B khởi kiện ông T, bà T2 yêu cầu mở lối đi chung theo vụ án dân sự thụ lý số: 511/2021/TLST-DS ngày 11/11/2021. Tháng 8/2022, ông B, bà B2 và bà M khởi kiện ông T, bà T2, ông V yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các vụ án dân sự thụ lý số: 371/2022/TLST-DS và 372/2022/ TLST-DS ngày 29/8/2022.

Xét thấy, các vụ án có cùng bị đơn, có liên quan với nhau, nên nhập các vụ án trên thành một vụ án (nhập vào vụ án thụ lý số: 372/2022/TLST-DS) để đảm bảo cho việc giải quyết vụ án được toàn diện và đúng pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về yêu cầu công nhận và tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Năm 2006, ông C và bà X (bố mẹ đẻ của ông T, bà T2, ông V) chuyển nhượng cho ông B diện tích đất ở 55m² với giá 138.000.000 đồng; chuyển nhượng cho bà M diện tích ở 72 m² với giá 192.000.000 đồng. Các bên còn thỏa thuận để một lối đi chung chính giữa diện tích đất có chiều rộng khoảng 2m chiều dài khoảng 14m, tổng diện tích lối đi khoảng 28m². Khi chuyển nhượng, các bên có viết giấy sang nhượng đất ở và bàn giao đất trên thực tế, nhưng không đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ ước chừng diện tích như trên. Ông B, bà M đã thanh toán đủ số tiền sang nhượng đất cho ông C, bà X.

Diện tích đất ông B và bà M hiện nay đang quản lý, sử dụng và lối đi chung thuộc thửa đất số 33, tờ bản đồ số 20; diện tích đất là 233,6 m² (210,7m² đất ở; 22.9 m² đất trồng cây lâu năm); tại số 255/14 Nguyễn Văn Cừ, phường Tân Lập, thành phố Buôn Ma Thuột; có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 255362, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 24/02/2021, đứng tên ông Võ Ngọc T (những người cùng sử dụng đất gồm bà Võ Thị Ngọc T2, ông Võ Ngọc V). Theo Trích đo địa chính thửa đất ngày 18/5/2022 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk, cụ thể như sau:

- Ông B, bà B2 quản lý sử dụng diện tích 67,3m². Vị trí tứ cận:
 - + Phía đông giáp thửa đất 145.
 - + Phía tây giáp đất bà M đang quản lý, sử dụng và lối đi chung.
 - + Phía nam giáp thửa đất 147.
 - + Phía bắc giáp đất còn lại của ông T, bà T2, ông V.
- Bà M quản lý sử dụng diện tích 68,3m². Vị trí tứ cận:
 - + Phía đông giáp đất ông B, bà B2 đang quản lý, sử dụng
 - + Phía tây giáp thửa đất 178.
 - + Phía nam giáp thửa đất 147 và thửa đất số 44.
 - + Phía bắc giáp lối đi chung.
- Lối đi chung có diện tích là 16m²; vị trí từ nhà, đất ông B, bà B2 đang quản lý, sử dụng cho đến đường công cộng (đường hẻm 267/10).

Xét Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 22/10/2006 mặc dù không tuân thủ về hình thức (không được công chứng, chứng thực theo quy định), nhưng nội dung hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội; các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ tiền, đã nhận đất trên thực tế và đã xây dựng các công trình trên đất và sử dụng ổn định từ năm 2009 và năm 2015 đến nay. Diện tích đất chuyển nhượng là đất ở, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; diện tích, kích thước phù hợp với quy định của pháp luật, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất. Hiện nay, các con của ông C, bà X là ông T, bà T2, ông V (chủ sử dụng đất; được nhận thừa kế, tặng cho) cũng đều đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với các Điều 121, Điều 122, Điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự 2005, nên cần chấp nhận.

Ông T, bà T2 và ông V có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất ở ngày 22/10/2006. Ông B, bà B2 và bà M có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về yêu cầu mở lối đi chung:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2006 các bên thỏa thuận để một lối đi chung chính giữa diện tích đất, chiều rộng khoảng 2m chiều,

dài khoảng 14 m, tổng diện tích khoảng 28m². Hiện nay ông B, bà B2 đang sử dụng lối đi trong diện tích đất ông T, bà T2, ông V.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T, bà T2, ông V cũng đồng ý mở lối đi chung cho ông B theo diện tích, kích thước yêu cầu của ông B và Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc.

Xét thấy, việc ông B yêu cầu mở lối đi chung qua diện tích đất của ông T, bà T2, ông V là phù hợp với nhu cầu thực tế để đảm bảo việc đi lại của gia đình ông B, cũng như nhằm tránh những vấn đề phát sinh giữa các hộ gia đình. Ông T, bà T2, ông V cũng đồng ý mở lối đi chung cho ông B, bà B2. Vì vậy, yêu cầu của ông B, bà B2 và sự đồng ý của ông T, bà T2, ông V là phù hợp với Điều 254 Bộ luật dân sự 2015, nên cần chấp nhận.

Cụ thể, vị trí từ nhà, đất ông B, bà B2 đang quản lý, sử dụng cho đến đường công cộng (đường hẻm 267/10); diện tích là 16m², kích thước, chiều rộng, chiều dài như Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắc Lắc.

- Về giá trị đền bù đối với diện tích đất mở lối đi chung: Ông B, bà B2 tự nguyện đền bù cho ông T, bà T2, ông V theo giá do Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Hải Ban Mê đã định giá, ông T, bà T2, ông V không đồng ý và yêu cầu ông B, bà B2 phải bồi thường giá trị cao hơn, nhưng không đưa ra số tiền cụ thể.

Hội đồng xét xử thấy, giá trị diện tích đất mở lối đi chung theo Chứng thư thẩm định giá ngày 11/7/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Trung Hải Ban Mê là 60.128.000 đồng. Sau khi có kết quả định giá, các bên đều đồng ý và không có ai yêu cầu định giá lại. Mặt khác, ông T, bà T2, ông V yêu cầu đền bù giá trị cao hơn, nhưng không đưa ra số tiền cụ thể. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét ý kiến và yêu cầu của ông T, bà T2, mà cần chấp nhận ý kiến tự nguyện của ông B. Ông B có nghĩa vụ đền bù cho ông T, bà T2, ông V số tiền là 60.128.000 đồng.

[3] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng; chi phí đo đạc kỹ thuật là 3.230.000 đồng; chi phí định giá là 8.300.000 đồng. Ông B tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí trên. Ông B được khấu trừ vào số tiền tạm ứng các chi phí đã nộp và đã chi phí xong.

[4] Về án phí: Ông T, bà T2, ông V, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch.

Ông B, bà B2 phải chịu 3.006.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông B, bà B2 được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông B đã nộp (ông Nguyễn Văn N nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/0009621 ngày 03/11/2021; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông B đã nộp (ông Nguyễn Văn N nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/0021215 ngày 29/8/2022; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà B2 đã nộp (ông Nguyễn Văn N nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/0021216 ngày 29/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn

Ma Thuột. Sau khi khấu trừ, ông B, bà B2 còn phải nộp 2.106.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn N đã nộp thay theo Biên lai thu số AA/2021/0021214 ngày 29/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 161, Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 266 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 697, 698, 699, 700, 701 và 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 254 Bộ luật dân sự 2015.

- Áp dụng Điều 95, khoản 3 Điều 100 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thanh M.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2006 giữa bà Nguyễn Thị Thanh M với ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị Chi X. Đối với diện tích đất ở 68,3m²; thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số: 20; diện tích 233,6m², trong đó có 210,7m² đất ở đô thị, 22,9m² đất trồng cây lâu năm; có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 255362 cấp ngày 24/2/2021, đứng tên ông Võ Ngọc T (những người cùng sử dụng đất gồm bà Võ Thị Ngọc T2, ông Võ Ngọc V). Vị trí tứ cận:

- + Phía đông giáp đất ông B, bà B2 đang quản lý, sử dụng
- + Phía tây giáp thửa đất 178.
- + Phía nam giáp thửa đất 147 và thửa đất số 44.
- + Phía bắc giáp lối đi chung.

- Buộc ông T, bà T2, ông V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2006 nêu trên.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khắc B, bà Trần Thị B2.

[2.1] Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2006 giữa ông Nguyễn Khắc B với ông Võ Ngọc C, bà Nguyễn Thị Chi X. Đối với diện tích đất ở 67,3m²; thuộc thửa đất số 33 tờ bản đồ số: 20; diện tích 233,6m², trong đó có 210,7m² đất ở đô thị, 22,9m² đất trồng cây lâu năm; có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 255362 cấp ngày 24/2/2021, đứng tên ông Võ Ngọc T (những người cùng sử dụng đất gồm bà Võ Thị Ngọc T2, ông Võ Ngọc V). Vị trí tứ cận:

- + Phía đông giáp thửa đất 145.
- + Phía tây giáp đất bà M đang quản lý, sử dụng và lối đi chung.

- + Phía nam giáp thửa đất 147.
- + Phía bắc giáp đất còn lại của ông T, bà T2, ông V.
- Buộc ông T, bà T2, ông V phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2006 nêu trên.

[2.2] Buộc ông Võ Ngọc T, bà Võ Thị Ngọc T2, ông Võ Ngọc V phải mở lối đi chung cho ông B, bà B2 qua đất của ông T, bà T2, ông V. Vị trí từ nhà, đất ông B, bà B2 đang quản lý, sử dụng cho đến đường công cộng (đường hẻm 267/10); diện tích là 16m²; kích thước, chiều rộng, chiều dài như Trích đo địa chính thửa đất của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk.

[3] Về đền bù giá trị đối với diện tích đất mở lối đi chung: Ông B, bà B2 có nghĩa vụ đền bù cho ông T, bà T2, ông V số tiền là 60.128.000 đồng.

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu.

- Bà Nguyễn Thị Thanh M, ông Nguyễn Khắc B và bà Trần Thị B2 có quyền, nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên theo quy định của pháp luật và chịu mọi khoản thuế, phí, chi phí liên quan (nếu có).

(Kèm theo Bản án là Trích đo địa chính thửa đất ngày 18/5/2022 của Công ty TNHH đo đạc tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk)

[4] Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng; chi phí đo đạc kỹ thuật là 3.230.000 đồng; chi phí định giá là 8.300.000 đồng. Ông B tự nguyện chịu toàn bộ các chi phí trên. Ông B được khấu trừ vào số tiền tạm ứng các chi phí đã nộp và đã chi phí xong.

[5] Về án phí: - Ông T, bà T2, ông V, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

- Ông B, bà B2 phải chịu 3.006.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông B, bà B2 được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông B đã nộp (ông Nguyễn Văn N nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/0009621 ngày 03/11/2021; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông B đã nộp (ông Nguyễn Văn N nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/0021215 ngày 29/8/2022; số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà B2 đã nộp (ông Nguyễn Văn N nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2021/0021216 ngày 29/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Sau khi khấu trừ, ông B, bà B2 còn phải nộp 2.106.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thanh M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn N đã nộp thay theo Biên lai thu số AA/2021/0021214 ngày 29/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

[6] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Trong 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh, TP. BMT;
- THADS TP. BMT;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phan Đình Hải