TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 41/2023/DS-PT
Ngày 23/02/2023
"*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi trên bất động sản liền kề*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Quang Nhuận.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Trung An, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 131/2022/TLPT-DS ngày 03/10/2022, về "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi trên bất đồng sản liền kề*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 235/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn S, sinh ngày 01/01/1963 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ánh N, sinh ngày 01/01/1962 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S: Anh Trần Quốc T, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

- Bị đơn:

1. Ông Lê Văn P, sinh năm 1971, địa chỉ: Ấp ..., xã Ba Trinh, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1960, địa chỉ: Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Huỳnh Văn N: Luật sư Trần Việt Hưng thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1962, địa chỉ: Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T: Bà Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 1979, địa chỉ: Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/3/2019, đơn bổ sung ngày 19/6/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lê Văn P trình bày:

Vào năm 2005, ông có mua phần đất của vợ chồng ông Nguyễn Thanh Tần và bà Phạm Thị Diệu, phần đất này giáp ranh với đất của ông Huỳnh Văn N. Sau khi mua phần đất này thì hai bên có làm thủ tục sang tên theo giấy đúng quy định của pháp luật, đến ngày 07/7/2014 ông được UBND huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thửa số 35, tờ bản đồ số 15, diện tích có diện tích 964,6m^2, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, có tứ cận và diện tích như sau:

- Hướng Đông giáp đường nhựa nội bộ do ông Hồ Văn Toại xây dựng, có số đo chiều ngang 22,36m;

- Hướng Tây giáp đất vợ chồng ông Nguyễn Văn Tám và bà Huỳnh Thị Bảy có số đo chiều ngang 24,18m.

- Hướng Nam giáp đất ông Sử Bình Nam có số đo chiều dài 41,60m;

- Hướng Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn N có số đo chiều dài 41,42m.

Phần đất nêu trên có nguồn gốc là đất của ông Tần và bà Diệu có được là do Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách bán hóa giá tài sản của ông N để trừ vào phần tiền mà ông N thiếu ông Tần và bà Diệu theo Bản án đã có hiệu lực pháp luật. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và xác định ranh đất của ông Tần và bà Diệu và cơ quan Thi hành án huyện Kế Sách thì phần đất của ông tại thửa số 35 cạnh giáp hướng đông là giáp lộ nhựa nội bộ do ông Toại xây dựng. Trong quá trình sử dụng đất, ông N cho rằng phần đất giáp lộ nhựa nội bộ là của ông, vì vậy ông đã dùng lưới B40 rào lại toàn bộ phân đất hướng đông giáp lộ nhựa nội bộ có số đo 22,36m, chiều dài vào phía trong là 2m, diện tích đất bị bao chiếm là 22,36m x 2m = 44,72m^2. Vì vậy, ông P khởi kiện yêu

cầu Tòa án giải quyết; Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T phải trả lại phần đất đã rào lưới B40 này. Tuy nhiên, đến ngày 20/6/2022 ông P đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nêu trên đối với ông N, bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:

Phần đất đang tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn P là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, bà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 406121, ngày 02/5/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T tại thửa số 119, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, diện tích 5.759,7m^2.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N trình bày:

Vào ngày 19/02/2021, ông, bà có nhận chuyển nhượng một phần đất của ông Lê Văn P tại thửa số 35, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, diện tích là 964,6m^2, giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng. Ông, bà đã giao đủ tiền cho ông P thành hai lần, lần đầu vào ngày 19/02/2021 là 330.000.000đồng (có làm giấy biên nhận đặt cọc), lần thứ hai vào ngày 15/6/2022 giao đủ số tiền còn lại là 270.000.000đồng, ông P đã giao đất cho ông, bà canh tác, nhưng đến nay ông P vẫn chưa làm thủ tục sang tên cho ông, bà. Vì vậy, ông, bà có đơn yêu cầu độc lập đề nghị giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, bà với ông Lê Văn P (theo hợp đồng lập ngày 19/02/2021) là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 35, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, diện tích là 928,0m^2 (theo đo đạc thực tế) là thuộc quyền sử dụng của ông, bà. Phần đất này không bao gồm phần đất ông P và ông N đang tranh chấp có diện tích 27,2m^2 (theo đo đạc thực tế).

- Yêu cầu mở lối đi trên phần đất của ông N, bà T có diện tích 27,2m^2 tại thửa số 119, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể: Hướng đông giáp lộ nhựa có số đo 22,31m; Hướng tây giáp phần đất còn lại của ông, bà nhưng ông P đang đứng tên có số đo 22,27m; Hướng nam giáp đất ông N có số đo 1m; Hướng bắc giáp ông N có số đo 1,5m (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách). Ông, bà đồng ý trả cho ông N giá trị quyền sử dụng đất mà ông, bà yêu cầu mở lối đi với giá 25.000.000đồng, giá trị hàng rào và 05 cây cao là 5.000.000đồng, tổng cộng là 30.000.000đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

"Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N với ông Lê Văn P (theo hợp đồng lập ngày 19/02/2021) là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 35, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, diện tích là 928,0m^2 (theo đo đạc thực tế) là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N. Có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp lộ nhựa có số đo 22,31m.

- Hướng tây giáp phần đất của ông N có số đo 22,15m.

- Hướng nam giáp đất ông N có số đo 41,15m.

- Hướng bắc giáp ông N có số đo 39,71m.

Tổng diện tích là: 928,0m^2.

2. Chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N:

Buộc bị đơn ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ dành cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N phần đất làm lối đi có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp lộ nhựa có số đo 22,31m.

- Hướng tây giáp phần đất còn lại của ông, bà nhưng ông P đang đứng tên có số đo 22,27m.

- Hướng nam giáp đất ông N có số đo 1m.

- Hướng bắc giáp ông N có số đo 1,5m.

Tổng diện tích là: 27,2m^2.

Phần đất này hiện nay do ông N, bà T đang sử dụng, thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, có diện tích 5.759,7m^2 trên lối có hàng rào cao 1,5 m, dài 22,27m. Kết cấu: Cột bê tông đúc sẵn, rào lưới B40. Diện tích 34,05m^2, giá trị còn lại 50% do ông N, bà T xây dựng; Có 05 cây cau loại A do ông N, bà T trồng. Giao cho ông S, bà N sử dụng.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 03/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách (có kèm theo sơ đồ).

Ghi nhận sự tự nguyện và buộc ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N về việc trả lại cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T tổng số tiền là 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn P về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất diện tích 27,2m^2 tại thửa số

35, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng."

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/8/2022, ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông Lê Văn P và ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Ánh N phát sinh trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mà ông P cho rằng phần đất tranh chấp thuộc thửa 35, tờ bản đồ 15 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đã cấp cho ông P; cấp sơ thẩm chưa xem xét đến phần đất của ông nhận chuyển nhượng của ông Hồ Chí Toại diện tích ngang 24,5m x dài 11m (nguồn gốc phần đất này ông Toại mua lại của ông Dương Thanh Liêm, trước đó ông Liêm mua lại của ông Lê Văn P), nhưng hiện tại phần đất này ông S và bà N đang quản lý phần đất này của ông; cấp sơ thẩm quyết định mở lối đi cho ông P, và Nguyệt qua bất động sản liền kế với diện tích không hợp lý; tại cấp sơ thẩm chưa triệu tập ông Hồ Chí Toại, ông Dương Thanh Liêm và vợ của ông Lê Văn P tham gia tố tụng là thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T giữa nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau giải quyết toàn bộ tranh chấp.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N trình bày tranh luận: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông S và bà N là chưa đúng quy định pháp luật vì phần đất chuyển nhượng đang trong thời gian tranh chấp; cấp sơ thẩm công nhận cho ông S và bà N được quyền sử dụng thửa đất 35 trong đó có bao gồm một phần đất của ông N nhận chuyển nhượng từ ông Toại nằm trong thửa 35 mà trước đây ông P đã bán cho ông Liêm, sau đó ông Liêm bán lại cho ông Toại; cấp sơ thẩm quyết định mở lối đi cho ông P, và Nguyệt qua bất động sản liền kế với diện tích không hợp lý. Từ các vi phạm nêu trên, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về quan điểm giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông S và bà N trả lại phần đất diện tích ngang 24,5m x dài 11m (ông P đã bán cho ông Toại, sau đó ông Toại bán lại cho ông Dương Thanh Liêm, tiếp theo ông Liêm bán lại cho ông N), đồng thời ghi nhận sự tự nguyện của bà N đồng ý bồi thường thêm cho ông N và bà T số tiền 20.000.000 đồng, do vậy đề nghị sửa bản án sơ thẩm về các nội dung này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét nội dung kháng cáo của ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T:

[1] Ông Lê Văn P đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 15, diện tích 964,6m^2, tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Kế Sách cấp ngày 07/7/2014. Đến ngày 19/02/2021, ông P và vợ chồng ông Trần Văn S, bà Nguyễn Thị Ánh N đã xác lập giao dịch chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá 600.000.000 đồng, các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và bàn giao đất. Thủ tục giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có vi phạm về hình thức hợp đồng nhưng các bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và bàn giao đất nên cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P cùng vợ chồng ông S, bà N là có căn cứ. Tại thời điểm các bên xác lập giao dịch thì thửa đất số 35 không có phát sinh tranh chấp, các bên đương sự trong vụ án chỉ tranh chấp đối với phần đất yêu cầu mở lối đi có diện tích 27,2m^2 thuộc thửa số 119, đã cấp quyền sử dụng cho ông N và bà T.

[2] Tuy nhiên, tại thửa đất 35 nêu trên, trước đây ông P đã chuyển nhượng một phần cho ông Dương Văn Liêm, sau đó ông Liêm chuyển nhượng lại cho ông Hồ Chí Toại, tiếp theo ông Toại chuyển nhượng lại cho ông Huỳnh Văn N, các bên chưa làm thủ tục tách thửa sang tên nhưng phía ông N đang quản lý sử dụng phần đất này. Tại phiên tòa phúc thẩm ông P và ông N đều thống nhất xác nhận có việc chuyển nhượng này, ông S và bà N đồng ý không yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với phần đất ông P đã chuyển nhượng nêu trên, để ông P và những người có liên quan thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định của pháp luật, cụ phần diện tích đất này có diện tích là 257m^2, vị trí tứ cận như sau: Hướng Đông Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn N có số đo 11m; hướng Đông Nam giáp phần còn lại của thửa đất 35 có số đo là 23,68m; hướng Tây Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn N có số đo 24,15m; hướng Tây Nam giáp đất ông Huỳnh Văn N có số đo 11m. Do vậy, kháng cáo của ông N và bà T về nội dung này là có cơ sở chấp nhận.

[3] Hiện trạng phần đất ông S, bà N nhận chuyển nhượng của ông P được bao quanh bởi đất của ông N và bà T, ngoài lối đi qua phần đất của ông N, bà T để ra đường nội bộ thì không còn lối đi nào khác. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu mở lối đi cho ông S, bà N với diện tích 27,2m^2, có tứ cận: Hướng Đông bắc giáp đất ông N có số đo 1,5m, hướng Đông Nam giáp đường nhựa là 22,31m; hướng Tây Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn N có số đo 22,27m; hướng Tây Nam giáp đất ông Huỳnh Văn N có số đo 01m là có cơ sở, phù hợp với hiện trạng đất, nhu cầu sử dụng của các bên. Hiện trạng phần đất mở lối đi diện tích nhỏ, hẹp nằm trên phần lề lộ (chiều sâu một cạnh là 1m và cạnh còn lại 1,5m) án ngữ phía thửa đất 35 đi ra đường lộ nhựa nội bộ, phía ông N và bà T chỉ sử dụng làm hàng rào lưới kẽm B40 căng ngang đất. Ngược lại phía ông S và bà N có nhu

cầu sử dụng lối đi để xe tải ra vào phục vụ cho việc kinh doanh. Việc mở lối ít ảnh hưởng đến giá trị và việc sử dụng đất của ông N và bà T, theo như cấp sơ thẩm đánh giá là diện tích mở lối đi 27,2m^2/5.579,7m^2 so với phần đất còn lại của bị đơn và diện tích mặt tiền đất giáp lộ còn trên 70m. Về giá trị đền bù, cấp sơ thẩm buộc ông S và Nguyệt có trách nhiệm đền bù cho ông N và bà T bị ảnh hưởng bởi mở lối đi đối với phần đất nêu trên với tổng số tiền 30.000.000 đồng là phù hợp (so với giá trị được định giá là 5.916.300 đồng). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N đồng ý bồi thường thêm cho ông N, bà T số tiền 20.000.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng là hợp lý và đảm bảo quyền lợi của ông N và bà T. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của ông N và bà T về nội dung này là không được chấp nhận.

[4] Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông N và bà T, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N về hủy án sơ thẩm để xét xử lại.

[5] Về án phí sơ thẩm: Ông N và bà T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên cấp phúc thẩm chấp nhận cho ông, bà được miễn nộp tiền án phí sơ thẩm.

[6] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra xem xét.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông N và bà T không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 129, Điều 245 và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 và khoản 4 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T, sửa bản án sơ thẩm 75/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Lê Văn P:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N với ông Lê Văn P (hợp đồng lập ngày 19/02/2021) là hợp pháp; công nhận ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N

được quyền sử dụng một phần thửa đất số 35, diện tích 671m^2, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông Bắc giáp đất ông N có số đo 29,48m.

- Hướng Đông Nam giáp phần đất của ông N (dùng để mở lối đi cho ông S và bà N) có số đo 22,27m.

- Hướng Tây Bắc giáp phần còn lại của thửa đất 35 có số đo 23,68m.

- Hướng Tây Nam giáp ông N có số đo 30,15m.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N về việc mở lối đi đối với ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T:

Buộc ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ dành cho ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N phần đất làm lối đi với diện tích là 27,2m^2, thuộc thửa số 119, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng, có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Đông Bắc giáp ông N có số đo 1,5m.

- Hướng Đông Nam giáp đường nhựa nội bộ có số đo 22,31m.

- Hướng Tây Bắc giáp đất ông N có số đo 22,27m.

- Hướng Tây Nam giáp đất ông N có số đo 1,0m.

Trên phần đất mở lối đi có hàng rào lưới kẽm B40, cao 1,5 m, dài 22,27m, cột bê tông đúc sẵn và 05 cây cau loại A của ông N, bà T, nay giao lại cho ông S, bà N được quyền sở hữu.

Buộc ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N đền bù cho ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T bị ảnh hưởng do việc mở lối đi nêu trên với tổng số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Lê Văn P về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T trả lại diện tích đất 27,2m^2, thửa số 35, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại Ấp ..., thị trấn An Lạc Thôn, huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng.

4. Chi phí tố tụng:

Chi phí thẩm định, định giá tài sản, đo đạc và trích lục hồ sơ tại cấp sơ thẩm là 8.600.000 đồng (tám triệu, sáu trăm ngàn đồng), ông P phải chịu, ông P đã thực hiện xong.

Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm là 990.000 đồng (chín trăm chín mươi ngàn đồng), ông P phải chịu, ông N đã tạm ứng trước số tiền này nên ông P có nghĩa hoàn trả tiền lại cho ông N.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn P phải chịu án phí với số tiền là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006539 ngày 06/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Kế Sách, ông P đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp án phí.

Ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

Ông Trần Văn S và bà Nguyễn Thị Ánh N là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí, được lại số tiền tạm ứng án đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003858 ngày 01/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Kế Sách.

6. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn N và bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí.

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

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- TAND huyện Kế Sách;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện Kế Sách;
- Chi cục huyện Kế Sách;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Quang Nhuận

Phạm Quang Nhuận