TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAI LẬY** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 100/2023/DS-ST
Ngày: 13/6/2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Công Vĩnh Đức.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Hiền.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Tiểu Thơ, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 13 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, xét xử sơ thẩm công khai, theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 633/2022/TLST-DS ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề", theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 128/2023/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông N, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Ông A, sinh năm 1956, địa chỉ: Tổ 23, khu B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, là đại diện theo ủy quyền của ông N (Văn bản ủy quyền ngày 27/6/2022).

- *Bị đơn:* Ông V, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp 6, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ông A và ông V có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/6/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông A đại diện nguyên đơn trình bày:

Hiện ông N là chủ sử dụng thửa đất số 138, tờ bản đồ số 30, diện tích 2.024.1m^2, tại xã Bình Phú, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Trước đây, theo thỏa thuận thì thửa đất của ông N được sử dụng chung đường đi và đường nước của gia đình ông V, lúc này ông V chưa có đứng tên quyền sử dụng đất, theo thỏa thuận thì ông N đã bỏ tiền ra bơm cát lấp đìa để làm đường đi, có chiều ngang khoảng 2m, chiều dài khoảng 28m và ông N đã sử dụng lối đi này để ra, vào canh tác thửa đất của ông N từ khi ông N mua đất đến nay. Một thời gian, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên đất của ông V giáp ranh với đất của ông N. Do ông N muốn có được đường đi riêng vào đất của ông N, nên vào ngày 25/01/2020, ông N và ông V thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể ông N đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V có diện tích 2.300m^2, với giá thỏa thuận là 750.000.000 đồng, liền kề với đất của ông N. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất có kèm theo điều kiện là đất phải có đường đi hướng ra đường công cộng. Ông V hứa sẽ thương lượng với chủ đất liền kề là ông Mười Hai để mua đường đi giao cho ông N, đường đi có chiều ngang 02m và chiều dài đến giáp thửa đất mà ông N mua của ông V nêu trên. Cùng ngày ông N đã giao cho ông V 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, hai bên giao kết trong vòng 05 tháng ông V sẽ giao đất có đường đi và tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng thì ông N trả đủ tiền, còn nếu không mua được đường đi thì ông V sẽ trả lại tiền cọc cho ông N. Tuy nhiên, đến nay ông N và ông V không tiếp tục thực hiện hợp đồng được, do ông V không lo được lối đi cho ông N.

Từ lý do trên, nay ông N làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy giải quyết: Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa ông N và ông V đã ký kết vào ngày 25/01/2020 là vô hiệu; Buộc ông V phải trả cho ông N số tiền 100.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi suất; Riêng yêu cầu mở lối đi, ông N có đơn tự nguyên rút yêu cầu mở lối đi, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản tự khai ngày 22/12/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Vương trình bày:

Vào ngày 25/01/2020, ông và ông N có thỏa thuận và lập hợp đồng thỏa thuận mua bán đất của 2 thửa đất như sau: Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.305,4m^2, đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 218, tờ bản đồ số 30, diện tích 1.000m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang, với giá 750.000.000 đồng, ông N đưa tiền cọc cho ông 100.000.000 đồng và thỏa thuận đến tháng 5/2020, ông N giao hết số tiền còn lại và lập thủ tục chuyển nhượng, nhưng đến tháng 3/2020, nước mặn xâm nhập ảnh hưởng đến cây trồng nên ông N đổi ý không muốn tiếp tục hợp đồng với ông, yêu cầu ông trả cọc. Đến tháng 5/2020, ông hỏi ý ông N lần nữa là muốn tiếp tục hợp đồng mua bán không, ông N trả lời không muốn mua nữa. Do hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên ông yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thỏa thuận mua bán đất giữa ông N và ông đã ký kết vào ngày 25/01/2020 là vô hiệu. Ông đồng ý trả lại cho ông N 100.000.000 đồng, nhưng xin trả dần đến tháng 12/2023.

Đại diện nguyên đơn không đồng ý cho ông V trả dần đến tháng 12/2023.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng:

Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận hai bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã lập hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 25/01/2020, với nội dung mua bán thửa đất tại ấp B, xã B, diện tích 2.300m^2, với giá 750.000.000 đồng, ông N đưa trước tiền cọc là 100.000.000 đồng, phần còn lại tháng 5 ông N giao hết. Phần qua bộ, ông V làm hết, nếu không mua được đường đi, ông V trả lại cọc cho ông N. Tuy hợp đồng được lập thành văn bản, nhưng không theo hình thức phù hợp với Bộ luật dân sự và pháp luật về đất đai, theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự nên hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 25/01/2020, giữa ông N và ông V là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự.

Mặt khác tại phiên tòa, ông N và ông V đều yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 25/01/2020, giữa ông N và ông V là vô hiệu. Đồng thời, ông V cũng đồng ý trả lại 100.000.000 đồng theo yêu cầu của ông N, nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

[3] Xét ngày 05/6/2023, ông N có đơn tự nguyện rút yêu cầu mở lối đi, không yêu cầu Tòa án giải quyết là phù hợp với quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của ông N.

[4] Xét yêu cầu trả dần của ông V là nhằm kéo dài thời gian trả tiền, gây thiệt thòi đến quyền lợi của ông N và không được ông N đồng ý nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông V phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 117, 122, 131, 500, 502 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai; điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N.

1.1. Tuyên bố hợp đồng thỏa thuận mua bán đất ngày 25/01/2020, giữa ông N và ông V là vô hiệu.

1.2. Buộc ông V có nghĩa vụ trả cho ông N số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông V chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N đối với yêu cầu mở lối đi.

3. Về án phí: Ông V phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0017004 ngày 07/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu xét xử phúc 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 án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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 Tiền Giang;
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Công Vĩnh Đức