TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 104/2025/DS-PT Ngày: 23-6-2025 V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thanh

Ông Dư Thành Trung

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 310/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp: *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 553/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 118/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2024, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 458/TB-TA ngày 03 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Nguyễn Văn T (Nguyễn Văn Q), sinh năm: 1967, bà Trần Thị S, sinh năm: 1973; cư trú tại đường B, tổ dân phố Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Lưu Thanh S1, sinh năm: 1999; địa chỉ liên hệ: số A, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy

quyền (Văn bản ủy quyền số 977, quyển số 01/2023 SCT/CK, CĐ do Văn phòng C chứng nhận ngày 07/12/2023); có mặt.

- *Đồng bị đơn:*

1. Vợ chồng ông Lê Quý T1, sinh năm: 1977, bà Phạm Thị X, sinh năm: 1979; cư trú tại số A, đường L, tổ dân phố Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thị H, sinh năm: 1958; cư trú tại số H (số M), đường N, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng – Luật sư của Văn phòng Luật sư Trần Thị H - Đoàn Luật sư tỉnh L; có mặt.

2. Bà Kra Jăn Ha B, sinh năm: 1968; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh L; địa chỉ: Trung tâm hành chính tỉnh L, số C, đường T, Phường D, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Sỹ B1, là người đại diện theo pháp luật (Giám đốc); vắng mặt.

2. Văn phòng C1; địa chỉ: số A, đường L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Bích N, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); vắng mặt.

3. Chi cục thuế khu vực Đ2 (nay là Đội thuế liên huyện Đ - L); địa chỉ: số F, đường N, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

4. Vợ chồng ông Kră Jăn J, sinh năm: 1959, bà Păng Ting S2, sinh năm: 1967; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

5. Ông Đinh Thanh Đ, sinh năm: 1982; cư trú tại đường H, tổ dân phố L, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Thanh T2, sinh năm: 1983; cư trú tại khu phố C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Đình Đ1, cư trú tại số: 09/1, hẻm I, đường T, tổ dân phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

8. Ông Phan Hữu T3, sinh năm: 1988; cư trú tại số B, đường V, tổ dân phố Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

9. Ông Phan Hữu T4, sinh năm: 1990; cư trú tại số B, đường V, tổ dân phố Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

10. Ông Kra Jăn H1, sinh năm: 1991; cư trú tại số H, đường T, tổ dân phố Đ, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

11. Ông Kra Jăn H2, sinh năm: 2003; cư trú tại số G, T, tổ H, khu phố C, phường H, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

12. Cil P, sinh năm: 1974; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

13. Cil T5, sinh năm: 1977; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

14. Cil L, sinh năm: 1984 (đã chết năm 2025);

15. Cil B2, sinh năm: 1988; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

16. Bà Phan Thị T6, sinh năm: 1970; cư trú tại số nhà B, đường L, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

17. Ông Phạm Thanh M, sinh năm: 1979; cư trú tại số nhà A, đường G, Phường A, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

18. Bà Păng Ting L1 (đã chết năm 2025);

19. Ông Kră Jăn T7; cư trú tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:*

+ Ông Nguyễn Văn T - Nguyên đơn.

+ Ông Lê Quý T1 - Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội ding đơn khởi kiện ghi ngày này 12/4/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/11/2021 và ngày 13/5/2022 của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Lưu Thanh S1, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thì: Nguồn gốc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 04 tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 889570 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/12/2012 là do vợ chồng ông T, bà S nhận chuyển nhượng từ ông Kra Jan J1 từ năm 2009. Thời điểm đó các bên lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay; đến năm 2016 mới làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, chứng thực và được đăng ký biến động vào ngày 31/10/2016 đứng tên ông T, bà S.

Vào ngày 07/02/2021 vợ chồng ông T, bà S ký kết giấy sang nhượng đất viết tay với vợ chồng ông T1, bà X để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 1.958m^2 thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 889570

do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/12/2012 với giá chuyển nhượng là 2.950.000.000đ. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng vợ chồng ông T, bà S đã nhận 500.000.000đ, số tiền 2.450.000.000đ còn lại sẽ được thanh toán ngay sau khi vợ chồng ông T1, bà X hoàn thành thủ tục đăng bộ trước bạ, thời hạn giao đất mà hai bên đã thỏa thuận là vào ngày 16/6/2025 (âm lịch) do toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng này nguyên đơn đang cho ông Nguyễn Thanh T2 thuê đất.

Đến ngày 08/02/2021 tại Văn phòng C1, vợ chồng ông T, bà S với vợ chồng ông T1, bà X đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000đ để được chịu thuế thấp. Sau khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất vào ngày 05/3/2021 vợ chồng ông T1, bà X không thanh toán số tiền còn lại là 2.450.000.000đ cho ông T, bà S nên phát sinh tranh chấp.

Do đó vợ chồng ông T, bà S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021 tại Văn phòng C1 theo số công chứng 373, quyển số 01-TP/CC –SCC/HĐGD và hủy nội dung cập nhật liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/02/2021;

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 999840 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/4/2021 đứng tên ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X. Vợ chồng ông T, bà S đồng ý trả lại số tiền 500.000.000đ đã nhận của vợ chồng ông T1, bà X;

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức là giấy sang nhượng đất viết tay lập ngày 07/02/2021;

Đối với việc tranh chấp với bà Kra Jăn B và ông Kră Jăn J thì: thửa đất số 756, tờ bản đồ số 04 bị vây bọc bởi bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng. Do vậy vào ngày 01/4/2009 ông T đã lập hợp đồng viết tay nội dung là đơn sang nhượng đường đi với ông Kră Jăn J với giá 6.000.000đ (chia đều cho bà B: 3.000.000đ và ông J: 3.000.000đ); 2.000.000đ góp đường đi (đường bên hông nhà bà B) tổng cộng là 8.000.000đ và đồng thời lập giấy biên nhận tiền với bà B vào ngày 03/4/2009 với số tiền 3.000.000đ để được đi con đường dài 25m và rộng là 1,5m. Nay bà B có hành vi đào xới lối đi, rào, khóa, cản trở lối vào phần đất nêu trên nên nguyên đơn yêu cầu công nhận đơn sang nhượng đường đi ghi ngày 01/4/2009 và giấy biên nhận ngày 03/4/2009 có giá trị pháp lý. Công nhận phần đất có diện tích 37,5m^2 (chiều dài 25m và rộng 1,5m) tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T, bà S.

Do trong quá trình giải quyết vụ án toàn bộ diện tích đất 37,5m^2 (dài 25 m, rộng 1,5 m) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B do đó nguyên đơn đề nghị công nhận giấy biên nhận ghi ngày 03/4/2009 được lập giữa

ông Nguyễn Văn T (Q) với bà Kra Jăn B (K'Ben) có giá trị pháp lý. Công nhận phần đất có diện tích khoảng 37,5 m^2 (dài 25 m, rộng 1,5 m) thuộc một phần thửa đất 710 tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông T, bà S. Buộc bà Kra Jăn B (K) phải trả lại diện tích trên cho vợ chồng ông T, bà S với tổng diện tích là 37,5 m^2 (dài 25 m, rộng 1,5 m). Đồng thời có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với giấy sang nhượng đường đi đề ngày 01/4/2009 giữa ông T với ông Kră Jăn J.

Ngày 01/3/2023 vợ chồng ông T, bà S có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: buộc bà Kra Jăn B (K) mở lối đi với diện tích khoảng 48m^2 thuộc thửa đất số 710, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo như họa đồ đo đạc hiện trạng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L phát hành vào ngày 28/6/2022. Giá trị đất tại thời điểm thẩm định giá theo chứng thư ngày 05/9/2022 của Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai là 220.800.000đ.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X thì: Vợ chồng ông, bà thừa nhận vào ngày 07/02/2021 có ký giấy sang nhượng đất viết tay với vợ chồng ông T, bà S để chuyển nhượng diện tích đất 1.958 m^2 thuộc thửa số 756, tờ bản đồ số 04 tọa lại tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L. Số tiền thỏa thuận để chuyển nhượng là 2.950.000.000đ. Vợ chồng ông T1, bà X đã giao số tiền là 500.000.000đ cho vợ chồng ông T, bà S. Hai bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng công chứng và hoàn thành thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà và tài sản gắn liền với đất thì sẽ tiếp tục thanh toán số tiền 2.450.000.000đ còn lại với điều kiện vợ chồng ông T, bà S phải giao được diện tích 25m x 1,5m đường đi thuộc diện tích đất giáp ranh của nhà bà K. Tuy nhiên do vợ chồng ông T, bà S chưa thực hiện nghĩa vụ giao diện tích đường đi nêu trên như đã thỏa thuận tại giấy sang nhượng viết tay ngày 07/2/2021 do đó vợ chồng ông, bà không thể thanh toán tiếp số tiền 2.450.000.000đ. Nhận thấy việc giao con đường đi không hiệu quả vợ chồng ông, bà đã gặp để thanh toán số tiền còn lại theo như thỏa thuận nhưng vợ chồng ông T, bà S cố tình gây khó khăn trong việc thực hiện hợp đồng giữa hai bên đã ký kết. Vợ chồng ông, bà cũng thừa nhận khi lập hợp đồng công chứng vào ngày 08/02/2021 tại Văn phòng C1 thì giá thỏa thuận tại hợp đồng là 400.000.000đ nhằm mục đích để giảm thuế phải đóng. Hai bên chưa tiến hành giao đất do toàn bộ diện tích đất trên đang cho ông T2 thuê. Trước đây vợ chồng ông, bà có trình bày đã chuyển nhượng cho một người tên V, tuy nhiên vợ chồng ông, bà khẳng định bà V không liên quan gì đến toàn bộ diện tích đất tranh chấp nói trên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đang đứng tên vợ chồng ông, bà.

Vợ chồng ông, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông T, bà S được lập tại Văn phòng C1 ngày 08/02/2021 và vợ chồng ông, bà sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại là 2.450.000.000đ. Đề nghị vợ chồng ông T, bà S giao diện tích đất 1.958m^2 thuộc thửa số 756, tờ bản

đồ số 04 cho vợ chồng ông, bà sử dụng, cũng như giao phần đường đi như đã thỏa thuận. Trong trường hợp nguyên đơn không đồng ý thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Tại đơn trình bày và đơn phản tố đề ngày 30/01/2024 vợ chồng ông, bà đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu yêu cầu trả lại số tiền 500.000.000đ đã giao và buộc vợ chồng ông T, bà S bồi thường cho vợ chồng ông, bà số tiền là 500.000.000đ. Đối với phần tranh chấp giữa vợ chồng ông T, bà S với bà B thì vợ chồng ông, bà không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của bà Kra Jăn B (K'Ben) thì: Bà thừa nhận vào ngày 03/4/2009 có ký vào giấy biên nhận với ông Q (Thuyên) để nhận số tiền là 3.000.000đ. Bà cho rằng giấy biên nhận là bà đồng ý cho ông Q (Thuyên) đi nhờ qua vườn bằng một lối đi nhỏ rộng 1,5 m và dài 25m trên phần đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Kra Jăn B. Số tiền 3.000.000đ tại giấy biên nhận lập ngày 03/4/2009 là nhận tượng trưng cho việc đền bù hoa màu để đi nhờ trên đất của bà. Bà khẳng định chỉ cho đi nhờ chứ không hề có sự sang nhượng cho bất kỳ ai, không có giấy sang nhượng đất, hợp đồng miệng với ông Q (Thuyên) là chỉ cho đi nhờ 01 đến 05 năm. Bà khẳng định ông Q (Thuyên) đã đi hơn 14 năm nay là quá lâu, quá dài. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cũng như từ chối nhận tất cả các văn bản tố tụng của Tòa án tống đạt. Về phần tranh chấp giữa vợ chồng ông T, bà S với vợ chồng ông T1, bà X thì bà không có ý kiến gì.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Lâm Đồng): Qua kết quả kiểm tra hồ sơ thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 889570 đã cấp bị rách, hư hỏng. Từ kết quả trên thì hồ sơ đăng ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Quý T1 và vợ là Phạm Thị X đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 889570 là đủ điều kiện thực hiện theo quy định. Ngày 16/4/2021 Sở T đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 999840 cho vợ chồng ông T, bà X; nay các bên tranh chấp thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và đồng thời xin vắng mặt.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng C1 thì: Vào ngày 08/02/2021 Văn phòng có nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị X là vợ của ông T1. Công chứng viên đã kiểm tra tính pháp lý của tài sản cũng như ý chí, yêu cầu của các bên và tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung hợp đồng thì vợ chồng ông T, bà S đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1, bà X quyền sử dụng đất tại thửa đất 756, tờ bản đồ số 04 với diện tích 1.958m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM889570 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/12/2012. Giá trị chuyển nhượng là 400.000.000đ, hình thức thanh toán do hai bên tự thỏa thuận và ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Trình tự thực hiện hợp đồng chuyển

nhượng được thực hiện đúng theo quy định, được giải thích hậu quả pháp lý khi ghi giá giao dịch và hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Nếu phát sinh tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày người đại diện hợp pháp của Chi cục thuế khu vực Đ2 (nay là Đội thuế liên huyện Đ - L) thì: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/02/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S và vợ chồng ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X tại Văn phòng C1 có giá 400.000.000đ, giá đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại thời điểm chuyển nhượng trị giá là 370.062.000đ. Căn cứ vào các quy định pháp luật và hồ sơ chuyển nhượng trên ngày 03/03/2021 Chi cục thuế đã xác định nghĩa vụ tài chính và ban hành thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân. Chi cục thuế đã chuyển thông tin về việc trốn thuế tới Cơ quan điều tra Công an huyện L đã ban hành Quyết định không khởi tố vụ án số 10A/QĐ-ĐTTH đối với vụ việc có dấu hiệu trốn thuế. Cơ quan thuế chờ kết quả giải quyết của Tòa án để có cơ sở xử lý về nghĩa vụ thuế, phí của các bên theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Kră Jăn J, bà Pang Ting S3 thì: Vợ chồng ông, bà thừa nhận có nhận của ông T số tiền 3.000.000đ là tiền quyên góp vào đường đi chung có độ dài 100m rộng 01m từ đường B vào nhà ông theo giấy sang nhượng đất đường đi lập ngày 01/4/2009. Diện tích đường đi mà vợ chồng ông T, bà S đang tranh chấp nằm trong diện tích đất vườn của bà B không liên quan đến vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông, bà được biết vợ chồng ông T (Q), bà S đã nhận chuyển nhượng lại bà K lối đi có diện tích khoảng 37,5 m^2 và vợ chồng ông T, bà S đã sử dụng 10 năm nay. Vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Theo lời trình bày của ông Đinh Thanh Đ thì: Ông là người thuê lại diện tích đất 1.958 m^2 thửa số 756, tờ bản đồ số 04 tọa lại tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L từ ông Nguyễn Thanh T2 là người thuê đất của ông T. Đối với các bên tranh chấp ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì, nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Thanh T2 thì: Ông là người thuê diện tích đất thuộc thửa số 756, tờ bản đồ số 04 của ông T. Đối với các bên tranh chấp ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì; nếu có tranh chấp thì ông sẽ khởi kiện bằng vụ án khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn Đình Đ1 thì: Ông xác nhận ông là người thuê toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 710, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L của bà Kra Jăn B. Khi thuê vườn có một khoảng trống phía dưới. Sau khi thuê vườn một thời gian thì ông trồng cây hồng. Khi thuê bà B đã

khóa hai cổng thông với vườn vợ chồng bà S, ông T để ra đường công cộng. Thời hạn thuê vườn là 04 năm ông không liên quan đến vụ án nên không đồng ý nhận văn bản và ký bất kỳ tài liệu chứng cứ nào liên quan đến vụ án, đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng.

- Theo lời trình bày của ông Phan Hữu T3 thì: Ông là người thuê lại diện tích đất thuộc thửa số 756, tờ bản đồ số 04 tọa lại tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L của ông Đinh Thanh Đ. Đối với các bên tranh chấp ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì nếu có tranh chấp khởi kiện bằng vụ án khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Theo lời trình bày của ông Phan Hữu T4 thì: Ông là người thuê lại diện tích đất thuộc thửa số 756, tờ bản đồ số 04 tọa lại tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L của anh trai ông là Phan Hữu T3. Đối với các bên tranh chấp ông đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật, không có yêu cầu gì nếu có tranh chấp khởi kiện bằng vụ án khác và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Theo trình bày của bà Cil P và bà Cil T5 thì: Ông Kra Jăn P1 (đã chết 26/3/2017) là cha của hai bà; là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 812378 cấp ngày 14/6/1996 có diện tích 315m^2 thuộc thửa đất số 133, tờ bản đố số 4 tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Diện tích này giáp ranh với thửa 756, tờ bản đồ số 04 của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị S4. Hai bà xác định đất của hai bà có ranh giới rõ ràng, từ trước đến nay sử dụng ổn định, không tranh chấp vớivợ chồng ông T, bà S4; do đó đề nghị Tòa án không đưa hai bà vào tham gia tố tụng. Đối với việc tranh chấp giữa các bên đương sự hai bà xác định không liên quan và có đơn xin vắng mặt.

- Theo ông Phạm Thanh M trình bày: Ông là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 010934 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 11/8/2010; có nguồn gốc được ông nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Kră Jăn T7, bà Păng Ting L1 đối với diện tích đất 1.924m^2 thửa đất số 60, 61, 62, 63, 64, 65 tờ bản đồ số 04 nay thành thửa đất số 993 tờ bản đồ số 04 tổ dân phố B, thị trấn L ông T, bà S4; đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng. Đối với việc tranh chấp giữa các bên đương sự ông xác định không liên quan và có đơn xin vắng mặt.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Kră Jăn T7, bà Păng Ting L1 thì: Trước đây vợ chồng ông, bà người đứng tên trên thửa đất số 60, 61, 62, 63, 64, 65 tờ bản đồ số 04 nay thành thửa đất số 993 tờ bản đồ số 04 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BA 010934 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 11/8/2010 đối với diện tích đất 1.924m^2, tuy nhiên vợ chồng ông, bà đã chuyển nhượng cho ông Phạm Thanh M do đó không liên quan đến vụ án và xin được vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 06/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024; Toà án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S đối với bị đơn ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S với ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X ký ngày 08/02/2021 tại Văn phòng C1, số C, quyển số 01 –TP/CC-SCC/HĐGD

1.2. Vô hiệu giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S với ông Lê Quý T1 ghi ngày 07/02/2021. Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức giấy sang nhượng đất viết tay ghi ngày 07/02/2021.

1.3. Không cần phải tuyên hủy nội dung xác nhận cập nhật biến động tên chủ sử dụng cho ông T1, bà X tại trang IV Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 889570 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/12/2012 và không cần tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 999840 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 16/4/2021 đứng tên ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyên sử dụng đất theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Cơ quan cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền giải quyết theo bản án, quyết định của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

1.4. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S đồng ý hoàn trả lại số tiền 500.000.000đ đã nhận cho ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S đối với bị đơn bà Kra Jăn B về việc *"Mở lối đi qua bất động sản liền kề"*.

2.1. Buộc bà Kra Jăn B mở 01 lối đi có diện tích 36,9m^2 (rộng 1,5m và dài 24,6m) thuộc một phần thửa đất số 710, tờ bản đồ số 04 tọa lại tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 889566 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/12/2012, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00371 làm lối đi từ thửa đất 756 qua thửa 710 ra đường công cộng có kích thước cụ thể như sau: chiều rộng 01 cạnh 1,5m thuộc thửa 710 giáp đường đi công cộng tính từ ranh thực tế tiếp giáp với thửa đất 138, tờ bản đồ số 4; chiều rộng 01 cạnh 1,5m thuộc thửa 710, giáp thửa 756 tính từ ranh thực tế tiếp giáp một phần thửa 133 và 1 phần thửa 138 tờ bản đồ số 4; chiều dài 01 cạnh 24,6m giáp thửa 138; chiều dài 01 cạnh 24,6m giáp phần còn lại của thửa 710.

(Có trích lục họa đồ kèm theo họa đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký ngày 28/6/2022 và họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lồng ghép bản đồ ký vào ngày 19/7/2023).

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc mở lối đi đối với phần diện tích đất là 11,1m^2 thuộc một phần thửa đất số 710, tờ bản đồ số 04 tọa lại tại Tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L tỉnh Lâm Đồng thuộc quyền sử dụng của bà Kra Jăn B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 889566 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/12/2012.

2.3. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất và tài sản trên đất là nhà kính do mở lối đi cho bà Kra Jăn B số tiền là 170.725.200đ.

2.4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S có nghĩa vụ thanh toán tài sản trên đất là cây hoa hồng do mở lối đi cho ông Nguyễn Đình Đ1 số tiền là 4.649.400đ.

2.5. Buộc bà Kra Jăn B có nghĩa vụ tháo phần nhà kính và ông Nguyễn Đình Đ1 phá bỏ số cây trồng trên phần diện tích mở lối đi (rộng 1,5m và dài 24,6m).

3. Chấp nhận rút yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S, đối với giấy sang nhượng đường đi đề ngày 01/4/2009 giữa ông Nguyễn Văn T với ông Kră Jăn J. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu nói trên.

Hậu quả của việc đình chỉ giải quyết vụ án: Quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án dân sự của đương sự được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 218 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 14/8/2024 ông Nguyễn Văn T kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 14/8/2024 ông Lê Quý T1 kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Chị Lưu Thanh S1, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Lê Quý T1 vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, ông Lê Quý T1, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Theo hướng dẫn tại đoạn 5 mục 2 phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao "Thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc về hình sự, dân sự và tố tụng hành chính" thì "khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy Giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án".

Tòa án cấp sơ thẩm đưa Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh Lâm Đồng) vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết. Bởi lẽ, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 999840 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp cho vợ chồng ông T1, bà X ngày 16/4/2021

xuất phát từ việc cấp đổi do bị rách, hư hỏng từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 889570 được cập nhật trang 3 về việc nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý vào ngày 26/02/2021 đứng tên ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/02/2021. Như đã phân tích do hợp đồng chuyển nhượng nói trên là vô hiệu nên Tòa án chỉ cần tuyên Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh L, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc xác định tư cách tố tụng của vụ án này.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và ông Lê Quý T1 thì thấy rằng:

[3.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 08/02/2021 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S với vợ chồng ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.958m^2 thuộc thửa đất 756, tờ bản đồ số 04 tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 400.000.000đ; việc giao nhận số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và ngoài sự chứng kiến của công chứng viên. Trước đó, vào ngày 07/02/2021 giữa vợ chồng ông T, bà S với ông T1 có lập giấy viết tay sang nhượng đất diện tích và vị trí nêu trên với giá thỏa thuận là 2.950.000.000đ; hai bên đã giao nhận số tiền là 500.000.000đ, đồng thời thỏa thuận giao đất vào ngày 16/6/2025, có con đường đi bê tông bề rộng 1,5m đi lâu dài, không tranh chấp.

Nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất với nội dung nói trên nên căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3.2] Xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T, bà S với vợ chồng ông T1, bà X thể hiện đối tượng các bên giao kết hợp đồng là lô đất thuộc thửa 756, tờ bản đồ số 04 tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; các bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng theo hợp đồng là 400.000.000đ và theo giá trị thực tế là 2.950.000.000đ.

Trong thực tế thì vợ chồng ông T1, bà X chưa được nhận bàn giao diện tích đất trên thực địa mà chỉ mới dừng lại ở thủ tục pháp lý; đồng thời, vợ chồng ông T1, bà X cũng chỉ mới thanh toán được 500.000.000đ tương đương 16,94% hợp đồng là chưa đủ được 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Bên cạnh đó việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng nhưng giá trị theo hợp đồng công chứng, chứng thực không đúng với thực tế, các bên cố ý ghi giá thấp để làm giảm nghĩa vụ nộp thuế là gian dối về nội dung, vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015; đồng thời, bị đơn cũng vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng nói trên là có căn cứ; đồng thời tuyên hủy giấy viết tay ghi ngày 07/02/2021 giữa vợ chồng ông T, bà S với ông T1 là phù hợp.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì thấy rằng: Vợ chồng ông T, bà S và vợ chồng ông T1, bà X đều có đều có lỗi ngang nhau trong việc dẫn đến hợp đồng nói trên bị vô hiệu do sự thỏa thuận giao kết hợp đồng công chứng không đúng đối với giá trị thực tế chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T1 có đơn yêu cầu phản tố buộc vợ chồng ông T, bà S phải trả lại số tiền 500.000.000đ đã nhận và bồi thường thiệt hại với số tiền là 500.000.000đ; tuy nhiên dù đã nhận thông báo nộp tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng ông T1 không thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí nói trên nên cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở. Đồng thời, vợ chồng ông T, bà S tự nguyện trả lại số tiền đã nhận là 500.000.000đ cho vợ chồng ông T1, bà X và được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ. Do đó, trong trường hợp vợ chồng ông T1, bà X có tranh chấp về hậu quả pháp lý đối với việc tuyên hợp đồng vô hiệu thì có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[2.4] Đối với yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề của vợ chồng ông T, bà S thì thấy rằng: thửa đất số 756, tờ bản đồ số 04 tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị vây bọc bởi bất động sản liền kề, không có lối đi ra đường công cộng bởi các thửa đất số 1059, 1060, 134, 60, 133, 138 và 710. Ông T cho rằng vào ngày 01/4/2009 đã ký hợp đồng chuyển nhượng đường đi với ông J để được đi chung con đường bê tông và ký biên nhận ngày 03/4/2009 với bà B để được sử dụng con đường 1,5m x 25m qua đất của nhà bà B. Hiện toàn bộ diện tích con đường 1,5m x 25m này đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kra Jăn B theo số BM 889566 thuộc thửa đất số 710, tờ bản đồ số 04 ngày 20/12/2012.

Bà B cho rằng phần diện tích đất 37,5m^2 có chiều rộng 1,5m, chiều dài 25m phần đất tiếp giáp với đất nhà ông Kra Jăn P2 gia đình bà không chuyển nhượng cho ông T mà chỉ viết giấy thỏa thuận cho ông T được phép sử dụng vị trí đất thuộc thửa đất số 710, tờ bản đồ số 04 làm lối đi. Hiện nay bà đã làm nhà kính phía trên để bảo vệ đất còn phía dưới bà vẫn trừ lại 1,5m x 25m cho ông T có lối đi vào vườn. Việc bà nhận số tiền 3.000.000đ để đền bù hoa mùa chứ không có việc chuyển nhượng đất theo như văn bản thỏa thuận ngày 03/4/2009; tuy nhiên bà cũng khẳng định ông T đã sử dụng con đường trên được 10 năm.

Như vậy, thực tế giữa các bên có thỏa thuận bà B mở lối đi cho ông T với kích thước 1,5m x 25m = 37,5m^2 vào ngày 03/4/2009, chứ không phải là bà B chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T; gia đình ông T, bà S cũng đã sử

dụng diện tích đất này để làm đường đi hơn 10 năm, có trả tiền đền bù thiệt hại về hoa màu cho bà B. Việc bà B rào lại con đường vào năm 2021 đã gây ảnh hưởng tới quá trình sử dụng đất của thửa 756 trái với thỏa thuận mà các bên đã ký kết trước kia. Hơn nữa, qua xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/5/2025 thể hiện phần diện tích đất thuộc thửa 756 bị bao bọc bởi các bất động sản khác, ngoài lối đi đang tranh chấp nằm trên thửa 710 thì không có lối đi thuận tiện nào khác để vào thửa 756 này. Do đó, yêu cầu mở lối đi của vợ chồng ông T, bà S là có căn cứ để chấp nhận.

Theo kết quả đo vẽ và lồng ghép bản đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L vào ngày 19/7/2023 thì lối đi có chiều dài là 24,6m và chiều rộng phía giáp đường đất là 1,5m, phía giáp với thửa 756 có chiều rộng là 2,3 m có tổng diện tích là 48m^2; cấp sơ thẩm chỉ mở lối đi có diện tích là 36,9m^2 trong tổng diện tích 48m^2 nhưng họa đồ kèm theo Bản án lại không thể hiện kích thước cụ thể; không tiến hành đo đạc và xác định vị trí trên thực địa; do vậy sẽ không thể thi hành án trong thực tế được. Xét lối đi này nằm ở vị trí cuối cùng của thửa đất 710, giáp với thửa 138 của ông J đang sử dụng, việc mở lối đi này là hợp lý, thuận tiện cho việc sử dụng đất cho cả bà B và gia đình ông T, bà S nên cần chấp nhận kháng cáo của ông T1 để mở lối đi có diện tích 48m^2 thuộc một phần thửa đất số 710, tờ bản đồ số 04 tọa lại tại Tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L tỉnh Lâm Đồng là phù hợp.

Đồng thời, cần buộc vợ chồng ông T, bà S phải thanh toán giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà B sau khi trừ số tiền 3.000.000đ mà bà B đã nhận trước đó là có căn cứ; cụ thể buộc vợ chồng ông T, bà S phải thanh toán số tiền (48m^2 x 4.600.000đ/m^2) + 3.985.200đ (giá trị nhà kính) - 3.000.000đ = 221.785.200đ là có căn cứ.

Đối với cây hoa hồng trên đất do ông Đoàn T8 sau khi bà B không cho vợ chồng ông T, bà S đi trên con đường đang tranh chấp thì qua kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng thực hiện ngày 23/5/2025 thì trên đất không còn cây hoa hồng mà chỉ còn cây hoa cúc là cây ngắn ngày có thể thu hoạch trước khi mở đường nên không cần thiết phải buộc nguyên đơn phải đền bù cho ông Đ1 cây trồng này là phù hợp.

[2.5] Theo kết quả đo đạc hiện trạng thì diện tích là 2.012m^2 thuộc thửa đất số 756, tờ bản đồ số 04 tăng lên so với diện tích đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.958m^2 là do giữa hai lần đo có thay đổi về kích thước cạnh thửa. Tòa án đã đưa những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đến các thửa đất tuy nhiên những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều xác định ranh giới không tranh chấp và không có yêu cầu gì nên không đề cập.

[2.6] Hiện nay bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 999840 do Sở Tài nguyên và môi

trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh L) cấp ngày 16/4/2021 do bị đơn giữ nên cần tuyên trả lại cho nguyên đơn là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông T, không chấp nhận kháng cáo của ông T1; sửa một phần Bản án sơ thẩm.

[4] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản chi phí hết 33.366.712đ (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong). Quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm, vợ chồng ông T1, bà X có yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ hết 1.900.000đ (đã tạm nộp và được quyết toán xong). Xét việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên cần buộc nguyên đơn, đồng bị đơn phải chịu chi phí này là có căn cứ. Đồng thời, do kháng cáo của ông T1, bà X không được chấp nhận nên cần buộc vợ chồng ông T1, bà X phải chịu chi phí tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm. Cụ thể: vợ chồng ông T1, bà X và bà B có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông T, bà S số tiền 11.122.237đ.

Vợ chồng ông T1, bà X phải chịu 1.900.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn phúc thẩm.

[6] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông T1 phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm. Ông T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Các đương sự phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 157, 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 131, 245, 254, 424, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26, Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T; không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Quý T1; sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 01 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Lạc Dương, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S đối với vợ chồng ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S với vợ chồng ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X ngày 08/02/2021 do Văn phòng C1, quyển số 01 –TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

1.2. Hủy giấy sang nhượng đất viết tay giữa ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S với ông Lê Quý T1 ghi ngày 07/02/2021.

1.3. Vợ chồng ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 999840 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L (nay là Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh L) cấp ngày 16/4/2021. Trường hợp đương sự không thực hiện việc giao Giấy chứng nhận nói trên thì cơ quan có thẩm quyền thực hiện theo quy định của Luật Đất đai năm 2024.

Sở Nông nghiệp và môi trường tỉnh L, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để để giải quyết điều chỉnh biến động, thu hồi hoặc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai.

1.4. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S đối với bà Kra Jăn B về việc *"Yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề"*.

2.1. Buộc bà Kra Jăn B mở lối đi có diện tích 48m^2 thuộc một phần thửa số 710, tờ bản đồ số 04 tọa lại tại tổ dân phố B, thị trấn L, huyện L tỉnh Lâm Đồng, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 889566 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 20/12/2012, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00371 làm lối đi từ thửa đất 756 qua thửa 710 ra đường công cộng.

(Có trích lục họa đồ họa đồ đo đạc do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ký ngày 28/6/2022 và họa đồ đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L lồng ghép bản đồ ký vào ngày 19/7/2023 kèm theo).

2.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất và tài sản trên đất là nhà kính do mở lối đi cho bà Kra Jăn B số tiền là 221.785.200đ (hai trăm hai mươi mốt triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn hai trăm đồng).

2.3. Buộc bà Kra Jăn B có nghĩa vụ tháo phần nhà kính và ông Nguyễn Đình Đ1 phá bỏ số cây trồng trên phần diện tích mở lối đi (nếu có tại giai đoạn thi hành án) (rộng 1,5m và dài 24,6m).

3. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về chi phí tố tụng:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S; bà Kra Jăn B mỗi bên phải chịu 11.122.237đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

Vợ chồng ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X phải chịu 13.022.237đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và thẩm định giá tài sản.

+ Vợ chồng ông T1, bà X; bà B mỗi bên có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông T, bà S số tiền 11.122.237đ (mười một triệu một trăm hai mươi hai nghìn hai trăm ba mươi bảy đồng).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị Song S phải chịu 35.819.130đ án phí Dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 18.420.000đ đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0009027 ngày 19/4/2021, số 0000819 ngày 01/12/2021, số 0000816 ngày 20/5/2022; số 0000820 ngày 01/12/2021 và số 0000939 ngày 01/3/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lạc DươnĐ2, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị S còn phải nộp 17.399.130đ án phí Dân sự sơ thẩm còn thiếu.

+ Buộc vợ chồng ông Lê Quý T1, bà Phạm Thị X phải chịu 600.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

+ Buộc bà Kra Jăn B phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm

- Án phí phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; ông T được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002100 ngày 19/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lạc DươnĐ2, tỉnh Lâm Đồng.

+ Ông Lê Quý T1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002101 ngày 19/8/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lạc DươnĐ2, tỉnh Lâm Đồng. Ông T1 đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 các 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KTr, TTra & THA (01);
- TAND huyện Lạc Dương (01);
- Chi cục THADS huyện Lạc Dương (01);
- Các đương sự (20);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch