

Ngày: 11- 4 - 2019

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi”.

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ TRÀ VINH, TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa Phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Tà
2. Bà Thạch Thị Mỹ Kim

- **Thư ký Phiên tòa:** Ông Nguyễn Phước Thành - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh***, tham gia Phiên tòa: Ông Đặng Chí Thiên, kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 04 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, tiến hành đưa ra xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 73/2018/TLST-DS ngày 26/3/2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10/2019/QĐXXST- DS ngày 15 tháng 02 năm 2019, Quyết định hoãn Phiên tòa số: 07/2019/QĐST-DS ngày 07/3/2019 và Thông báo dời ngày mở Phiên tòa số: 06/TB-TA ngày 20/3/2019, giữa các đương sự:

1/ Đồng nguyên đơn:

- 1.1. Ông Thạch C LP, sinh năm 1976, có mặt.
1.2. Bà Sơn S, sinh năm 1972, có mặt.

Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Thạch C LP và bà Sơn S: Luật sư P L, sinh năm 1993 – Văn phòng Luật sư SĐ thuộc đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh, có mặt.

Địa chỉ văn phòng: 134 NĐ, khóm A, phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

2/ Bị đơn: ông T C, sinh năm 1958, có mặt.

Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T C: Luật sư Phạm MT - Văn phòng Luật sư HN thuộc đoàn Luật sư tỉnh Trà Vinh. Địa chỉ: số 128 NĐ, khóm A, phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, vắng mặt.

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Thạch D, sinh năm 1945, có mặt;

3.2. Anh M, sinh năm 1971, có mặt;

3.3. Anh N, sinh năm 1991, có mặt;

3.4. Chị K, sinh năm 1986, có mặt;

3.5. Chị Y, sinh năm 1986, có mặt.

Cùng địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

4/ *Người làm chứng:*

4.1. Bà Thạch R, sinh năm 1973, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

4.2. Bà T, sinh năm 1986, có đơn xin xét xử vắng mặt.

Địa chỉ: Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh.

5/ *Người Phiên dịch được Tòa án cử:* Bà Thạch TL – Phiên dịch từ tiếng việt sang tiếng Khmer và ngược lại (Phiên dịch cho tất cả các đương sự trong vụ án), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/03/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/9/2018 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại Phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Thạch C LP và bà Sơn S trình bày có nội dung và yêu cầu như sau:

Gia đình ông Thạch C LP có thửa đất số 68, diện tích 1.314,1m², tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh, bị bao bọc bởi các thửa đất khác (không có lối ra đường công cộng). Trước năm 2014, gia đình ông P đi nhờ trên đất của các hộ lân cận để đi ra đường công cộng cũng như đi nhờ trên đất của hộ ông T C để ra lối đi bờ kênh công cộng. Năm 2014, vợ chồng ông P có thỏa thuận với ông T C để nhận chuyển nhượng 01 lối đi với chiều ngang là 2,5m, chiều dài là 15m, với tổng diện tích là 37,5m² (hiện tại chiều ngang là 2,5m, chiều dài còn lại là 10,53m, tổng diện tích là 26m² – do nạo vét nới rộng kênh) và được tách thành thửa số 65, tờ bản đồ 45, với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), ông T C nhận đủ tiền và gia đình ông P đã tiếp tục sử dụng lối đi này để đi ra bờ kênh công cộng hàng ngày. Việc chuyển nhượng chỉ lập giấy tay giữa ông T C với vợ chồng ông P và bà S, có con ông C là N và M cùng ký tên. Ông Thạch C LP trình bày rằng

sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng lập giấy tay và giao tiền thì ông C có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông đi làm thủ tục tách ra diện tích lối đi này, nhưng khi liên hệ thì cán bộ địa chính phường cho rằng diện tích nhỏ không đủ để cấp giấy và khuyên ông cứ giữ giấy tay mà sử dụng nên ông đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về trả lại cho ông T C. Đến năm 2017, ông biết được với diện tích 26m² vẫn được xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do mục đích ông nhận chuyển nhượng đất là để làm lối đi ra lộ công cộng. Ông liên hệ với ông T C mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tách, lúc này ông C đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông lần 2 (vợ, con ông C đều biết) và ông liên hệ với địa chính thì được hướng dẫn phải đóng tiền đo đạc để tách diện tích thỏa thuận chuyển nhượng ra thành 01 thửa mang tên hộ ông T C, từ diện tích này sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng qua cho ông P trợn thửa. Ông P đã bỏ tiền ra thuê dịch vụ làm thủ tục như cán bộ địa chính hướng dẫn và đã tách từ 01 thửa lớn (thửa số 40, diện tích 1.275,7m², tờ bản đồ số 45) của hộ ông T C ra thành 03 thửa nhỏ:

- Thửa số 66, diện tích 593,9m², tờ bản đồ số 45 mang tên hộ ông T C, theo giấy chứng nhận số 761634;
- Thửa số 65, diện tích 26m², tờ bản đồ số 45 mang tên hộ ông T C, theo giấy chứng nhận số 761633 (thửa này là lối đi sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng);
- Thửa số 67, diện tích 655,8m², tờ bản đồ số 45 mang tên hộ ông T C, theo giấy chứng nhận số 761635.

Cùng cấp ngày 27/02/2017, tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh.

Sau khi nhận được giấy ông đã mang 03 giấy này về giao lại cho ông T C và yêu cầu tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu Nhà nước, nhưng sau khi nhận lại giấy thì ông C nói đợi các con rảnh sẽ đi ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông C và các con ông yêu cầu phải đưa thêm 5.000.000đ (Năm triệu đồng) nữa sẽ ký hợp đồng, vợ chồng ông cũng đồng ý. Nhưng do bà S có tham gia với Hội phụ nữ khóm, có vận động gia đình M (con ông T C đang ở trên thửa đất số 67) nên thực hiện kế hoạch hóa gia đình để đủ điều kiện nuôi con được tốt hơn. Cho rằng bà S đã xen vào chuyện gia đình M nên M thường xuyên mượn rượu để kiếm chuyện gây sự, nhiều lần rào lại lối đi và ông, bà đã nhờ Công an phường tháo dỡ nhiều lần. Do thấy việc lập hàng rào là không khả thi do bị Công an phường xuống tháo dỡ hoài nên đến ngày 19/11/2017, anh M đã đào ngang qua lối đi sâu xuống khoảng 0,5m, dài khoảng 1,7m, ngang hết lối đi, gia đình ông có ra ngăn cản thì dẫn đến xô xát. Lúc này ông lại báo Công an phường nhưng không được can thiệp và Công an phường yêu cầu ông khởi kiện ra Tòa án, trong thời gian này tạm thời bắt cầu đi qua.

Sau khi Tòa án thụ lý giải quyết, ngày 23/10/2018, Tòa án đã tiến hành đo, định giá được tài sản. Nhưng đến sáng ngày 24/10/2018 thì hộ ông T C đã tiến hành lập hàng rào chắn lại lối đi, đào hố sâu và rộng hơn cắt ngang qua lối đi, thả gai tre lên trên toàn bộ lối đi làm cho gia đình ông P không có lối nào ra – vào nhà. Ngoài lối đi này để ra bờ kênh công cộng thì hộ ông P không còn lối đi nào khác.

Tại Phiên tòa hôn nay, ông P và bà S yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc hộ ông C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 26 m², thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh để gia đình ông sử dụng hợp pháp, làm lối đi.

- Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu buộc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Thạch C LP và bà Sơn S yêu cầu Tòa án buộc hộ ông T C phải mở lối đi có diện tích là 26m² (Chiều ngang 2,5 m; chiều dài cạnh thứ nhất giáp thửa đất số 66 là 10,53 m, chiều dài cạnh thứ hai giáp thửa đất số 67 là 10,32m) thuộc thửa đất số 65, tờ bản đồ số 45, đất tọa lạc Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh để có lối đi ra đường công cộng.

Đối với khoản tiền liên quan đến việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời (mua đất lấp lại đường đi, hỗ trợ Thi hành án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời) là sự tự nguyện nên không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Tại Phiên tòa hôm nay, ông T C là bị đơn trình bày có nội dung và yêu cầu như sau:

Ông C thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thạch C LP 01 diện tích ngang 2,5m, dài 15m, tổng diện tích là 37,5m² để làm lối đi, ông đã nhận đủ số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng) vào ngày 25/4/2014 và có lập tờ sang nhượng tay. Lúc giao - nhận tiền thì chỉ có ông và vợ chồng ông P ký tên, nhưng sau đó ông P có đưa cho con ông là N và M ký vô, rồi sau đó lại đưa cho trưởng khóm ký vô sau ngày làm giấy tay khoảng 1,5 tháng.

Ông có đưa giấy cho ông P đi làm thủ tục tách thửa và đã tách thành 03 thửa như ông P trình bày, các chi phí liên quan đến việc tách thửa do ông P chịu. Sau khi tách đất thành 03 thửa thì do mâu thuẫn trong việc đánh nhau giữa gia đình ông P với M nên các con ông không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng và có trả tiền lại cho vợ chồng ông P nhưng vợ chồng ông P không nhận.

Đất này cấp cho hộ nên việc chỉ cá nhân ông quyết định chuyển nhượng cho vợ chồng ông P là không đúng. Do ông P và con ông P đánh con ông là M ngất xỉu và để lại di chứng nhưc đầu nên các con ông không đồng ý tiếp tục việc chuyển nhượng và ông cũng thế. Ông đồng ý trả lại cho vợ chồng ông P số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), không đồng ý trả lãi, vì vợ chồng ông P đã đi trên đất ông thời gian dài.

Tại Phiên tòa hôm nay, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh M, anh N: Thừa nhận có ký vào tờ giấy do ông Thạch C LP đưa nhưng không biết giấy gì vì không biết chữ. Do ông P và con ông P đã đánh M ngất xỉu nên không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho gia đình ông Thạch C LP, yêu cầu được rào đất lại, không đồng ý mở lối đi. Ông C có nghĩa vụ trả lại 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) cho vợ chồng ông P;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Thạch D, chị K, chị Y: Có biết việc ông C nhượng cho gia đình ông P 01 lối đi như vợ chồng ông P trình bày, nhưng không ký vào giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông C với vợ chồng ông P. Do ông P và con ông P đã đánh M ngất xỉu nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý mở lối đi cho gia đình ông P. Ông C phải có trách nhiệm trả lại 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) cho vợ chồng ông P;

Tại Phiên tòa hôm nay, người làm chứng là chị R và chị T, có đơn xin xét xử vắng mặt: Trong biên bản lấy lời khai có trong hồ sơ vụ án, chị Thành và chị Sa Rây trình bày rằng chỉ nghe có việc chuyển nhượng đất giữa ông C với vợ chồng ông P nhưng không có ký tên vào tờ giấy chuyển nhượng tay đề ngày 25/4/2014. Các chữ ký trong tờ mua bán tay không phải là chữ ký của các chị.

Tại Phiên tòa hôm nay, vị luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì mặc dù việc sang nhượng chỉ lập giấy tay nhưng sau khi giao đất nhận tiền, gia đình ông P đã sử dụng, tôn tạo đất sử dụng làm lối đi. Mâu thuẫn dẫn đến không thực hiện hợp đồng là do mâu thuẫn đánh nhau chứ không phải là do thiếu thành viên trong hộ ký tên. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015. Trường hợp không công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà S với hộ ông C thì đề nghị Hội đồng xét xử xem xét mở lối đi cho gia đình ông P được đi trên lối đi nhận chuyển nhượng vì ngoài lối đi này, gia đình ông P không có lối đi nào khác.

Tại Phiên tòa hôm nay, vị luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn vắng mặt tại Phiên tòa nhưng có gửi bản L cứ cho Hội đồng xét xử, trình bày có nội dung như sau: Trong tờ sang nhượng tay đề ngày 25/4/2014 thể hiện tổng diện tích sang nhượng là 37,5m², thửa số 65, tờ bản đồ số 45 là không trùng khớp về diện tích trong đơn khởi kiện, không xác định được vị trí thửa đất. Giấy chứng nhận cấp cho hộ ông T C nên việc ông T C tự ý chuyển nhượng khi không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ, không có công chứng, chứng thực là vi phạm theo quy định tại Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2005 và

điểm a, d khoản 3 điều 167 Luật đất đai năm 2013. Hiện tại ông P và bà S cũng chưa đăng ký đất đai tại cơ quan có thẩm quyền.

Đối với yêu cầu mở lối đi trên diện tích 26m², thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 45 của nguyên đơn là không phù hợp, vì yêu cầu này làm chia cắt thửa đất của hộ bị đơn thành nhiều mảnh dẫn đến sự cản trở trong việc sử dụng đất của hộ bị đơn, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của hộ bị đơn là không phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai. Chưa kể việc cơ quan có thẩm quyền tách diện tích 26m² ra thành 01 thửa là vi phạm quy định về diện tích tối thiểu theo Điều 29 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP và khoản 1,2 Điều 2, khoản 2,3 Điều 3 Quyết định số 42/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND tỉnh Trà Vinh.

Từ phân tích trong L cứ đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và bác đơn yêu cầu mở lối đi của ông P và bà S.

Tại Phiên tòa hôm nay, quan điểm của Kiểm sát viên tham gia Phiên tòa cho rằng:

Về thủ tục: Thẩm phán tiến hành đầy đủ các giai đoạn tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự, đối tượng tranh chấp, thẩm quyền xét xử, thu thập chứng cứ đầy đủ, Phiên tòa sơ thẩm đã được Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành của các đương sự trong vụ án hôm nay tốt.

Về nội dung: Xét lời trình bày của nguyên đơn, của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có trong hồ sơ vụ án, các chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Phiên tòa hôm nay, thấy đủ căn cứ xác định phần đất của gia đình ông Thạch C LP nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T C với mục đích để làm lối đi. Vì các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông P bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối đi ra lộ công cộng. Ngày 25/4/2014, giữa vợ chồng ông Thạch C LP với ông T C ký giấy tay thỏa thuận nhận chuyển nhượng với diện tích là 37,5m² (M và N là con ông T C thừa nhận có ký tên vào giấy này nhưng không có đọc nội dung). Mặc dù việc thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy tay không có đủ tất cả các thành viên trong hộ ông T C ký đồng thuận, nhưng các thành viên trong hộ ông C đều thừa nhận rằng trước và sau khi ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông P thì gia đình ông P vẫn tiếp tục sử dụng lối đi này để đi ra bờ kênh công cộng, không có ai phản đối, gia đình ông P còn được ông C, M cho đất để đắp thành đường đi hiện hữu. Nguyên nhân không đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu Nhà nước quy định xuất phát từ việc mâu thuẫn đánh nhau giữa con ông P, ông P với M. Như vậy cho thấy ý chí thống nhất chuyển nhượng của ông C cũng như thành viên trong hộ gia đình ông C là có, ông C cũng đã nhận đủ tiền chuyển

nhượng, gia đình ông P cũng đã nhận đất, tôn tạo và sử dụng với mục đích để làm lối đi. Như vậy áp dụng áp dụng điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 thuộc phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, công nhận hợp đồng là có căn cứ.

Đối với yêu cầu mở lối đi: Do hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, bà S với ông C được công nhận thì đồng nghĩa với việc hộ ông P đã có lối đi nên không cần thiết phải xét thêm yêu cầu mở lối đi vẫn bảo đảm quyền lợi của các bên.

Đối với chi phí khảo sát thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin đất đai: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông T C phải chịu toàn bộ chi phí khảo sát thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin đất đai là 3.326.000đ (Ba triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng).

Đối với án phí dân sự sơ thẩm: Đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông T C phải chịu tiền án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của 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. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho đồng nguyên đơn.

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, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại Phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ kiện:* Đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi*” theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn đang cư trú trên địa bàn thành phố Trà Vinh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh theo khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[2] *Về thủ tục tố tụng:* Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn vắng mặt, nhưng đã có gửi L. cứ cho Hội đồng xét xử để bảo vệ quyền lợi cho phía bị đơn tại Phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án là đúng quy định;

Người làm chứng chị T, chị R có đơn xin xét xử vắng mặt hợp lệ. Xét thấy sự vắng mặt của 02 người làm chứng không làm ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử là đúng quy định.

[3] *Về áp dụng luật nội dung:* Tại thời điểm xét xử sơ thẩm thì Bộ luật dân sự năm 2015 đang có hiệu lực thi hành, nhưng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự là hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay giữa ông Thạch C LP, bà Sơn S với ông T C được xác lập từ năm 2014 nên phải áp dụng Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11 và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết Bộ luật dân sự số 33/2005/QH11, Luật đất đai năm 2003, sửa đổi năm 2009, 2010 để giải quyết.

[4] *Về nội dung tranh chấp*: Xét lời trình bày của đồng nguyên đơn, của bị đơn, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn, cho bị đơn có mặt tại Phiên tòa hôm nay, đối chiếu với các chứng cứ do các đương sự cung cấp cũng như do Tòa án thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[4.1] *Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*: Giữa ông Thạch C LP, bà Sơn S với hộ ông T C chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu do Nhà nước quy định đối với giao dịch dân sự là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ lập giấy tay vào ngày 25/4/2014 (có xác nhận của trưởng khóm vào ngày 27/5/2014) là vi phạm về hình thức. Tuy nhiên, xét thấy đủ căn cứ xác định phần đất của gia đình ông Thạch C LP nhận chuyển nhượng từ ông T C với mục đích để làm lối đi. Vì các thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông P (thửa số 68,75,76) bị vây bọc bởi các bất động sản khác, không có lối đi ra đường công cộng. Ngày 25/4/2014, giữa vợ chồng ông Thạch C LP với ông T C ký giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng với diện tích là 37,5m² (ngang 2,5m, dài 15m), có M và N là con ông T C thừa nhận có ký tên vào giấy này nhưng cho rằng không có đọc nội dung. Mặc dù việc thỏa thuận chuyển nhượng bằng giấy tay không có đủ tất cả các thành viên trong hộ ông T C ký đồng thuận, nhưng các thành viên trong hộ ông C đều thừa nhận rằng trước và sau khi ông T C thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông P thì gia đình ông P vẫn tiếp tục sử dụng lối đi này để đi ra bờ kênh công cộng, không có ai phản đối, gia đình ông P còn được ông C, M cho đất để đắp thành lối đi hiện hữu sau khi giao đủ số tiền 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) cho ông C. Nguyên nhân không đồng ý lập hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu Nhà nước quy định xuất phát từ việc mâu thuẫn đánh nhau giữa con ông P, ông P với M vào khoảng tháng 11 năm 2017 – tức sau khi ông P hoàn tất việc tách ra thành 03 thửa 66, 65, 67. Như vậy cho thấy ý chí thống nhất chuyển nhượng của ông C cũng như thành viên trong hộ gia đình ông C là có, ông C cũng đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, gia đình ông P cũng đã nhận đất, tôn tạo và sử dụng với mục đích để làm lối đi. Tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 thuộc phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì “*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 của Nghị quyết này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm,*

đã làm nhà kiên cố.....và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”. Do vậy, Tòa án công nhận hợp đồng mà không vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.2] *Xét về yêu cầu mở lối đi*: Do Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Thạch C LP, bà Sơn S với hộ ông T C thì đồng nghĩa với việc hộ ông P đã có lối đi nên không cần thiết phải xét thêm yêu cầu mở lối đi vẫn bảo đảm quyền lợi về lối đi của hộ ông P.

Từ việc phân tích, đánh giá các chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại Phiên tòa hôm nay, đối chiếu với quy định của pháp luật như đã viện dẫn, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Thạch C LP, bà Sơn S về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở lối đi*” với hộ ông T C là có căn cứ chấp nhận.

[5] *Về chi phí khảo sát thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin đất đai*: Ông Thạch C LP nộp tiền tạm ứng chi phí khảo sát, định giá tổng cộng là 8.000.000đ (Tám triệu đồng) - theo các phí thu ngày 14/6/2018 là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), ngày 23/8/2018 là 3.000.000đ (Ba triệu đồng), ngày 30/10/2018 là 2.000.000đ (Hai triệu đồng) (BL 128 -130). Đã chi cho việc cung cấp thông tin ngày 03/12/2018 là 1.126.398đ (Một triệu một trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm chín mươi tám đồng) – BL 246 – 247, chi bồi dưỡng cho đoàn định giá và cảnh sát hỗ trợ tư pháp ngày 26/7/2018 và ngày 23/10/2018 (BL 211- 212a) là 2.200.000đ (Hai triệu hai trăm nghìn đồng). Như vậy tổng chi là 3.326.000đ (Ba triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng). Do yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn được chấp nhận nên buộc ông T C phải chịu toàn bộ chi phí này là 3.326.000đ (Ba triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng), Chi cục thi hành án dân sự thu từ ông T C để trả lại cho ông Thạch C LP và bà Sơn S.

Hoàn trả lại cho ông Thạch C LP và bà Sơn S số tiền tạm ứng còn thừa là 4.674.000đ (Bốn triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn đồng), nhận tại bộ phận Thủ quỹ của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh.

[6] *Về chi phí áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời*: Số tiền mua cát san lấp tạm thời lại lối đi trong việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ông P và bà S không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải

chịu án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn Thạch C LP và bà Sơn S số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0016758 ngày 26/3/018 và số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0018865 ngày 24/9/2018, nhận tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Trà Vinh; Bị đơn ông T C thuộc trường hợp người cao tuổi theo Luật người cao tuổi và điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông T C không có hồ sơ đề nghị miễn, giảm tiền án phí theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết này nên không được xét miễn, giảm án phí. Như vậy ông T C phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự.

Xét quan điểm của vị luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận;

Xét quan điểm của vị luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn là không có căn cứ chấp nhận;

Xét quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Trà Vinh tham gia tại Phiên tòa là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 và khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 94, Điều 95, khoản 2 Điều 97, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 163, Điều 164, Điều 165, Điều 267 và Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 697, Điều 700, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 135, Điều 136 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009, 2010;

Căn cứ vào Điều 14, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn ông Thạch C LP và bà Sơn S.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 26m², thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh giữa ông Thạch C LP, bà Sơn S với ông T C (theo giấy chứng

nhận số CG 761633 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 27/02/2017 cho hộ ông T C) được xác định tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp thửa số 68 có số đo là 2,50m;
- Hướng Nam giáp bờ kênh công cộng có số đo là 2,50m;
- Hướng Đông giáp thửa số 67 của hộ ông T C có số đo là 10,32m;
- Hướng Tây giáp thửa số 66 của hộ ông T C có số đo là 10,53m.

(Có sơ đồ vẽ kèm theo)

Ông Thạch C LP và bà Sơn S có trách nhiệm liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được cấp mới quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án này khi án có hiệu lực thi hành.

Đồng thời, kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang số CG 761633 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Trà Vinh cấp ngày 27/02/2017 với diện tích 26m², thuộc thửa số 65, tờ bản đồ số 45, tọa lạc tại Khóm A, Phường B, thành phố Trà Vinh mang tên hộ ông T C.

Về chi phí khảo sát thẩm định tại chỗ, định giá và cung cấp thông tin đất đai: Buộc ông T C phải chịu toàn bộ chi phí là 3.326.000đ (Ba triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn đồng), Chi cục thi hành án dân sự thu từ ông T C để trả lại cho ông Thạch C LP và bà Sơn S.

Hoàn trả lại cho ông Thạch C LP và bà Sơn S số tiền tạm ứng còn thừa là 4.674.000đ (Bốn triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn đồng), nhận tại bộ phận Thủ quỹ của Tòa án nhân dân thành phố Trà Vinh.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Về chi phí áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Số tiền mua cát san lấp tạm thời lại lỗi đi trong việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, ông P và bà S không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông T C phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục thi hành án dân sự.

Án sơ thẩm xét xử công khai có mặt đầy đủ các đương sự trong vụ án. Báo cho các đương sự có mặt biết được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm ngày 11/4/2019.

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, 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 này đã được Hội đồng xét xử giao lại cho người Phiên dịch dịch lại ngay tại Phiên tòa phân mở đầu và phần quyết định của bản án được tuyên công khai tại Phiên tòa.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Trà Vinh.
- VKSND TP Trà Vinh
- Chi cục THADS. TP Trà Vinh
- Các đương sự.
- Lưu VP, HS (...)

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa Phiên tòa

Ngô Thị Kim Châu