

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN B
THÀNH PHỐ C**

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

Bản án số: 50/2022/DS-ST
Ngày 30-6-2022

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B, THÀNH PHỐ C**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thuý Quyên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Việt Thành

Ông Huỳnh Văn Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Vũ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân Quận B, thành phố C.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B, thành phố C: Ông Tạ Bá Nhịn - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Quận B, thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2021/TLST- DS ngày 19 tháng 11 năm 2021 về việc “*Yêu cầu mở lối đi và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số 211/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

Các nguyên đơn:

1. Bà Đoàn Thị D, sinh năm: 1969; địa chỉ: số 179/10A, đường V, phường A, Quận B, thành phố C.

2. Ông Phan Văn G, sinh năm: 1987; Địa chỉ: số 180A/7 khu vực Bình N, phường L, Quận B, thành phố C.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Ngọc A1, bà Đoàn Thị Diễm T; địa chỉ: Số 88, Tổ 48A, Khu vực 7, phường Hưng P, quận R, thành phố C. Có mặt

Các bị đơn:

1. Ông Nguyễn Kỳ P, sinh năm: 1971; Địa chỉ: 27/6A, đường B1, phường B, Quận B, thành phố C.

2. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kiều T;

Cùng địa chỉ: C4-35, khu dân cư A, phường B1, Quận B, thành phố C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm:

1. Bà **Đào Thị T1**, sinh năm: 1986; Địa chỉ: E, xã V, huyện N, tỉnh T.
2. Bà **Bùi Thị T2**, sinh năm: 1986; Địa chỉ: số 180A/7 khu vực Bình N, phường L, Quận B, thành phố C.
3. Ông **Bùi Bá H**, sinh năm: 1983; Địa chỉ: số 445 đường Trần Quang D, phường A, Quận B, thành phố C.
4. Bà **Lại Thị T3**, sinh năm: 1986; Địa chỉ: số 445 đường Trần Quang D, phường A, Quận B, thành phố C.
5. Bà **Mai Thị Thu H1**, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Số 162/87 đường Nguyễn Việt H1, quận N, thành phố C.
6. Ông **Trịnh Quốc V**, sinh năm: 1975; Địa chỉ: số 9A/13B, Lê Hồng P, phường B, Quận B, thành phố C.
7. Bà **Nguyễn Thị X**, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Số 91B/26, đường Nguyễn Đ, phường H, quận N, thành phố C.
8. Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm: 1980; Địa chỉ: Số 7B/14 khu vực 7, phường B, Quận B, thành phố C.
9. Bà **Phan Thị Bé H3**, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Số 7B/14 khu vực 7, phường B, Quận B, thành phố C.
10. Bà **Lê Thị Cẩm T4**, sinh năm: 1986; Địa chỉ: Số 44, đường Trần Văn O, phường H, quận N, thành phố C.
11. Ông **Đỗ Đắc T5**, sinh năm: 1976; Địa chỉ: số 162/34/53, Trần Quang D, phường A, Quận B, thành phố C.
12. Ông **Phạm Đình H2**, sinh năm: 1970; Địa chỉ: Số 110A, đường 3/2, phường Hưng L, quận N, thành phố C.
13. Ông **Nguyễn Long S**, sinh năm: 1987; Địa chỉ: số 194/21/6A C1, phường B1, Quận B, thành phố C.
14. Ông **Trương Xuân C2**, sinh năm: 1988; Địa chỉ: số 286/10H C1, phường B1, Quận B, thành phố C.
15. Ông **Lê Thanh P11**, sinh năm: 1988; Địa chỉ: Ấp A xã A1, huyện M, tỉnh Tr.
16. Bà **Nguyễn Thị Linh C3**, sinh năm: 1992; Địa chỉ: xã HP, huyện G, tỉnh BT.
17. Ông **Trần Hải D1**, sinh năm: 1985; Địa chỉ: Ấp BH, xã LM, huyện TB, tỉnh V1.
18. Bà **Mai Cẩm N**, sinh năm: 1973; Địa chỉ: Khu nhà ở công vụ T80, số 153A Trần Quang D, phường A, Quận B, thành phố C.
19. Ông **Nguyễn Văn L**, sinh năm: 1978; Địa chỉ: số 75-77, đường 5 KTĐC,

phường An K, quận N, Thành phố C.

20. Bà Phan Thị Hồng D2, sinh năm: 1971; Địa chỉ: số 86/27B, đường C1, phường A, Quận B, thành phố C.

21. Ông Nguyễn Duy C4, sinh năm: 1983; Địa chỉ: số 91C, đường C1, phường B1, Quận B, thành phố C.

22. Bà Nguyễn Kiều O, sinh năm: 1976; Địa chỉ: số 249/19, V, phường A, Quận B, thành phố C.

23. Bà Nguyễn Thị Hồng P2, sinh năm: 1983; Địa chỉ: số 16/52, đường Phạm Hữu L2, phường A, Quận B, thành phố C.

24. Ông Nguyễn Thanh P3, sinh năm: 1989; Địa chỉ: số 52B, hẻm 3, MT, phường Xuân K1, quận N, thành phố C.

25. Bà Lê Thị D3, sinh năm: 1984; Địa chỉ: Số 162, đường Trần Quang D, phường A, Quận B, thành phố C.

26. Ông Nguyễn Đình P4, sinh năm: 1982; Địa chỉ: 02B4, khu quản lý vận hành và sửa chữa nhà máy điện ÔM, đường Nguyễn Chính T6, phường TN, Quận B, thành phố C.

27. Bà Nguyễn Thị Thanh H4, sinh năm 1962; Địa chỉ : Số 70/75/4 đường C1, phường C5, quận N, thành phố C.

Tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên đồng ủy quyền cho bà Lê Ngọc A1, bà Đoàn Thị Diễm T.

28. Ông Nguyễn Hồng P5, sinh năm: 1989; Địa chỉ: Số 2B, đường số 9, khu vực 2, phường A1, quận N, thành phố C. Có mặt

29. Ông Nguyễn Hiếu K, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số 71/19 đường Trần P6, phường C5, quận N, thành phố C. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Mai Thị Ngọc O2; địa chỉ: Số 58C HV, phường TB, quận N, thành phố C. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Nguyên đơn yêu cầu các bị đơn mở lối đi là thửa đất số 227 và thửa đất số 254, diện tích lần lượt là 351,8m² và 138,4m², tờ bản đồ số 73, cùng tọa lạc tại đường NT, Khu vực 1, phường A, Quận B, thành phố C, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*sau đây gọi là Giấy CNQSDĐ*) có số vào sổ cấp Giấy CS 07682 và số CS 07709 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cùng ngày 17/3/2017, chính lý sang tên ông Nguyễn Văn D ngày 14/01/2020. Đồng thời, buộc ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kiều T tháo dỡ công trình xây dựng trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Nguyễn Kỳ P phải mở lối đi cho cho chúng tôi tại hai

thửa đất số 254 và thửa 227, tờ bản đồ số 73.

Bị đơn: Nguyễn Kỳ P, Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Kiều T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

1. Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan (liệt kê sau đây) có đơn yêu cầu độc lập cùng nội dung: Buộc ông D, bà T mở lối đi là thửa đất số 227 thuộc Giấy CNQSDĐ số CS 07682 và thửa đất số 254 thuộc và số CS 07709 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cùng ngày 17/3/2017, chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn D ngày 14/01/2020.

Các đơn cùng ngày 24/12/2021 gồm có: Nguyễn Duy C4, bà Bùi Thị Mỹ N1; Nguyễn Văn L; Nguyễn Long S; Phạm Đình H2; Nguyễn Đình P4; Mai Thu H1; Bùi Thị T2; Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Bé H3; Lê Thị Cẩm T4; Nguyễn Thị Hồng P2; Đỗ Đắc T5; Mai Cẩm N; Lê Thị D3; Nguyễn Thị X; Trịnh Quốc V; Trần Hải D1; Trương Xuân C2; Phan Thị Hồng D2; Nguyễn Thị Linh C3; Bùi Bá H và bà Lại Thị T3; Ông Nguyễn Thanh P3 đơn ngày 24/12/2021. Bà Đào Thị T1 có đơn ngày 01/4/2022; Bà Nguyễn Kiều O có đơn ngày 20/4/2022 và bà Nguyễn Thị Thúy H4 đơn ngày 14/4/2022;

2. Ông Lê Thanh P1 (chồng của bà Nguyễn Thị Linh C3) thống nhất với yêu cầu của bà C3.

3. Ông Nguyễn Hiếu K có người đại diện theo ủy quyền bà Mai Thị Ngọc O2 trình bày: Ngày 05/5/2022 ông K có đơn yêu cầu độc lập: “Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 12/7/2021 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 25/01/2022, giữa ông Nguyễn Hiếu K với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kiều T, đối với thửa đất số 227 và thửa đất số 254, diện tích lần lượt là 351,8m² và 138,4m², tờ bản đồ số 73, thuộc Giấy CNQSDĐ số CS 07682 và Giấy số CS 07709 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cùng ngày 17/3/2017, chỉnh lý sang tên Nguyễn Văn D ngày 14/01/2020.

4. Ông Nguyễn Hồng P5 trình bày: Ông được ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Kiều T ủy quyền toàn quyền quyết định đối với hai thửa đất số 227 và thửa đất số 254. Ông đã xây dựng công rào trên thửa đất số 227 nêu trên.

Tại phiên tòa, nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập (sau đây sẽ gọi là người liên quan) vẫn giữ nguyên yêu cầu mở lối đi tại thửa 227 và 254 như đã trình bày. Và nếu phía bị đơn đồng ý để nguyên đơn và người liên quan sử dụng hai thửa đất 227, 254 này để làm lối đi công cộng thì tất cả họ sẽ trả giá thị trường của hai thửa đất trên là 2,4 tỷ đồng. Ông Trần Hồng P5 có ý kiến: Ông được ông D, bà T ủy quyền quyết định tất cả các vấn đề có liên quan đến hai thửa đất số 227 và 254 nên tại phiên tòa hôm nay ông đồng ý nhận số tiền 2.4 tỷ đồng và giao quyền sử dụng đất nêu trên cho nguyên đơn, người liên quan thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để các bên làm lối đi công cộng. Công rào trên thửa đất 227 ông sẽ tự tháo dỡ không yêu cầu hỗ trợ di dời hay bồi hoàn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận B, thành phố C tham gia phiên tòa có ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến nay là đúng theo quy định của pháp luật. Tòa án xét xử đúng quan hệ tranh chấp, thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng. Thành phần Hội đồng xét xử, nguyên tắc xét xử và các đương sự thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 30/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C thì thửa đất 254, 227 là lối đi duy nhất của nguyên đơn và những người liên quan đi ra đường NT. Xét thửa 254 có chiều ngang 4,15m, thửa 277 có chiều ngang 4,54m. Các thửa đất của nguyên đơn, người liên quan nằm vị trí hai bên của thửa 227 và 254 nên không thể mở lối đi một phần của hai thửa đất này. Do đó, nguyên đơn và người liên quan yêu cầu mở lối đi toàn bộ hai thửa đất là có căn cứ.

Về nghĩa vụ bồi hoàn: Xét hợp đồng ủy quyền ngày 11/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều T với ông Nguyễn Hồng P5 là còn hiệu lực. Theo đó, ông P5 được quyền thực hiện thủ tục góp vốn, chuyển nhượng, tặng cho QSDĐ,... được nhận cọc, đóng thuế, phí, nhận tiền mặt...thời hạn ủy quyền trong hai mươi năm. Do vậy, nguyên đơn và người liên quan hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất số tiền 2.400.000.000 đồng cho ông P5 nhận thay là phù hợp. Tuy nhiên, về mặt pháp lý, ông D vẫn còn đứng tên QSDĐ đối với hai thửa 277, 254. Tại phiên tòa hôm nay, ông D, bà T vắng mặt nên trong trường hợp có phát sinh tranh chấp liên quan đến số tiền 2.400.000.000 đồng này thì ông bà có quyền khởi kiện ông P5 trong vụ án khác.

Ghi nhận việc ông Nguyễn Hồng P5 tự nguyện tháo dỡ vật kiến trúc là cổng rào trên phần đất tranh chấp. Từ những căn cứ nêu trên, căn cứ Điều 99, Điều 100 Luật đất đai 2013; Điều 245 và 254 Bộ luật dân sự 2015, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có nhu cầu mở lối đi). Ghi nhận sự thỏa thuận bồi hoàn giá trị lối đi là 2.400.000.000 đồng; tách thành vụ kiện khác nếu ông D, bà T có yêu cầu ông P5 bồi thường hoặc trả lại số tiền 2.400.000.000 đồng.

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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tố tụng: Nguyên đơn có đơn khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập, buộc bị đơn mở lối đi do quyền sử dụng đất của họ bị vây bọc bởi hai thửa đất của ông Nguyễn Văn D; ông Nguyễn Hiếu K có đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông D, bà T nên quan hệ pháp luật là “*Yêu cầu mở lối đi và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”; Các thửa đất tranh chấp tọa lạc tại Khu vực 1,

phường A, Quận B, thành phố C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B.

Tòa án đã niêm yết và đăng trên phương tiện thông tin đại chúng các văn bản tố tụng, thông báo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với bị đơn và thời gian đưa vụ án ra xét xử nhưng các bị đơn ông Nguyễn Kỳ P, Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều T vẫn không đến. Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Nguyễn Kỳ P mở lối đi. Xét việc rút đơn này của đương sự là tự nguyện nên chấp nhận;

[3] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Hiếu K rút lại đơn yêu cầu độc lập ngày 05/5/2022 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2021 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 25/01/2022 đối với hai thửa đất số 227, 254 là tự nguyện nên chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07/4/2022 của Tòa án nhân dân Quận B và Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 30/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C, thì các thửa đất của các đương sự sau đây không có lối đi nào khác để đi ra đường NT và bị vây bọc bởi hai thửa đất số 227, 254 thuộc Giấy CNQSDĐ đứng tên ông Nguyễn Văn D, gồm có:

1. Thửa 233, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08548 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 26/9/2017 tên Trương Xuân C2;

2. Thửa 234, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08828 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 19/12/2017 tên Mai Cẩm N;

3. Thửa 235, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS07690 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/3/2017, chỉnh lý sang tên Phan Thị Hồng D2 ngày 19/4/2017;

4. Thửa 236, 237 Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08502 và CS08486 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cùng ngày 28/8/2017 tên Nguyễn Thị Thúy H4;

5. Thửa 238, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS10719 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 01/4/2020 tên Đoàn Thị D;

6. Thửa 239, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08033 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 31/5/2017 tên Trần Hải D1;

7. Thửa 240, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS07695 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/3/2017, chỉnh lý sang tên Trịnh Quốc V ngày 26/5/2017;

8. Thửa 241, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08065 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/6/2017 tên Nguyễn Thị X;
9. Thửa 242, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08026 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/5/2017, chỉnh lý sang tên Lê Thị D3 ngày 12/10/2021;
10. Thửa 245, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08069 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 19/6/2017 tên Nguyễn Thanh P3;
11. Thửa 247, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08217 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/7/2017 tên Đỗ Đắc T5;
12. Thửa 248, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08218 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/7/2017 tên Nguyễn Thị Hồng P2;
13. Thửa 249, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08063 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/6/2017 tên Lê Thị Cẩm T4;
14. Thửa 250, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08145 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 30/6/2017 tên Phan Thị Bé H3, Nguyễn Văn M;
15. Thửa 251, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08072 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 19/6/2017 tên Phan Văn G, bà Bùi Thị T2;
16. Thửa 252, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS09924 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 27/5/2019 tên Mai Thị Thu H1;
17. Thửa 253, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08211 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 10/7/2017 tên Lê Thanh P1, Nguyễn Thị Linh C3;
18. Thửa 255, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS07710 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/3/2017, chỉnh lý sang tên Nguyễn Duy C4, Bùi Thị Mỹ N1 ngày 31/7/2017;
19. Thửa 257, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS07712 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/3/2017, chỉnh lý sang tên Đào Thị T1 ngày 22/6/2017;
20. Thửa 258, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08025 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/5/2017 tên Bùi Bá H, Lại Thị T3;
21. Thửa 259, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS07714 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/3/2017, chỉnh lý sang tên Nguyễn Đình P4 ngày 19/4/2017;
22. Thửa 260, 261, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS07715 và CS07716 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cùng ngày 17/3/2017, chỉnh lý sang tên Phạm Đình H2 cùng ngày 19/4/2017;
23. Thửa 262, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS 10495 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 16/12/2019 tên Nguyễn Kiều O;
24. Thửa 263, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS08071 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 19/6/2017 tên Nguyễn Long S;

25. Thửa 264, Giấy CNQSDĐ số vào sổ cấp GCN CS07719 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 17/3/2017, chính lý sang tên Nguyễn Văn L ngày 10/5/2017;

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập cùng với ông Nguyễn Hồng P5 thống nhất thỏa thuận: Các nguyên đơn và những người liên quan sẽ hoàn trả cho ông D, bà T số tiền 2.400.000.000 đồng thông qua ông Nguyễn Hồng P5 để được toàn quyền sử dụng hai thửa 227 và 254 làm lối đi chung cho các hộ dân (lối đi công cộng). Việc chuyển giao quyền sử dụng hai thửa đất này thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền công chứng ngày 16/11/2021, giữa ông Nguyễn Hồng P5 với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều T (tại bút lục 484) có nội dung: *“Ông Nguyễn Hồng P5 được quyền xác lập, thực hiện các giao dịch thế chấp..., tặng cho, chuyển nhượng đối với hai thửa đất 227, 254. Ngoài ra, ông P5 còn được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, các tổ chức, cá nhân để ký tên các văn bản, giấy tờ, nhận đất cọc, nhận tiền mặt hoặc thông qua tài khoản ngân hàng,...thời hạn ủy quyền là 20 năm”*. Như vậy, sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, người liên quan và việc ông P5 nhận tiền thay cho ông D, bà T là trong phạm vi hợp đồng ủy quyền nên chấp nhận.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều T phải chịu án phí là 300.000 đồng. Nguyên đơn ông Phan Văn G đồng ý nộp thay án phí cho bị đơn.

- Do các nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn nên phải chịu án phí đối với số tiền 2,4 tỷ đồng là 80.000.000 đồng.

1. Bà Đoàn Thị D phải chịu 3.076.900 đồng;
2. Ông Phan Văn G và Bùi Thị T2 phải chịu 3.076.900 đồng;
3. Ông Nguyễn Xuân C2 phải chịu 3.076.900 đồng;
4. Bà Mai Cẩm N phải chịu 3.076.900 đồng;
5. Phan Thị Hồng D2 phải chịu 3.076.900 đồng;
6. Nguyễn Thị Thúy H4 phải chịu 3.076.900 đồng;
7. Trần Hải D1 phải chịu 3.076.900 đồng;
8. Trịnh Quốc V phải chịu 3.076.900 đồng;
9. Nguyễn Thị X phải chịu 3.076.900 đồng;
10. Lê Thị D3 phải chịu 3.076.900 đồng;
11. Nguyễn Thanh P3 phải chịu 3.076.900 đồng;
12. Đỗ Đắc T5 phải chịu 3.076.900 đồng;

13. Nguyễn Thị Hồng P2 phải chịu 3.076.900 đồng;
 14. Lê Thị Cẩm T4 phải chịu 3.076.900 đồng;
 15. Phan Thị Bé H3 và Nguyễn Văn M phải chịu 3.076.900 đồng;
 16. Mai Thị Thu H1 phải chịu 3.076.900 đồng;
 17. Lê Thanh P1 và Nguyễn Thị Linh C3 phải chịu 3.076.900 đồng;
 18. Nguyễn Duy C4 và Bùi Thị Mỹ N1 phải chịu 3.076.900 đồng;
 19. Đào Thị T1 phải chịu 3.076.900 đồng;
 20. Bùi Bá H và Lại Thị T3 phải chịu 3.076.900 đồng;
 21. Nguyễn Đình P4 phải chịu 3.076.900 đồng;
 22. Phạm Đình H2 phải chịu 3.076.900 đồng;
 23. Nguyễn Kiều O phải chịu 3.076.900 đồng;
 24. Nguyễn Long S phải chịu 3.076.900 đồng;
 25. Nguyễn Văn L phải chịu 3.076.900 đồng;
- [5] Chi phí thẩm định tại chỗ: Là 12.022.340 đồng. Đương sự đã nộp xong.
- Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 254 Bộ luật dân sự 2015; Điều 99, Điều 100 Luật đất đai 2013; 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên về việc sử dụng diện tích 469,7m² tại thửa số 227 và thửa đất số 254, tờ bản đồ số 73, thuộc Giấy CNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN: CS 07682 và Giấy CNQSDĐ có số vào sổ cấp GCN: CS 07709 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cùng ngày 17/3/2017 làm lỗi đi công cộng (*Đính kèm Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 30/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C*).

Ghi nhận việc ông Nguyễn Hồng P5 đại diện ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều T nhận số tiền 2.400.000.000 đồng của nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập. Trường hợp có phát sinh tranh chấp liên quan đến số tiền này thì ông D, bà T có quyền làm đơn khởi kiện ông P5 trong vụ án dân sự khác.

Dành quyền cho ông Phan Văn G, bà Đoàn Thị D, ông Nguyễn Duy C4, bà Bùi Thị Mỹ N1; Nguyễn Văn L; Nguyễn Long S; Phạm Đình H2, Nguyễn Đình

P4; Mai Thị Thu H1; Bùi Thị T2; Nguyễn Văn M, bà Phan Thị Bé H3; Lê Thị Cẩm T4; Nguyễn Thị Hồng P2; Đỗ Đắc T5; Mai Cẩm N; Lê Thị D3; Nguyễn Thị X; Trịnh Quốc V; Trần Hải D1; Trương Xuân C2; Phan Thị Hồng D2; Nguyễn Thị Linh C3; Bùi Bá H và bà Lại Thị T3; Nguyễn Thanh P3; Đào Thị T1; Nguyễn Kiều O; Nguyễn Thị Thúy H4, liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc đăng ký, chỉnh lý biến động các Giấy chứng nhận QSDĐ quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Bản trích đo địa chính số 68/TTKTTNMT ngày 30/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C và theo thỏa thuận nêu trên.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện việc đăng ký, chỉnh lý biến động các Giấy CNQSDĐ nêu trên cho các đương sự đúng theo Bản trích đo địa chính và theo thỏa thuận nêu trên.

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Nguyễn Kỳ P mở lối đi là hai thửa đất số 227 và 254.

[4] Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hiếu K về yêu cầu công nhận hợp đồng CN QSDĐ công chứng ngày 12/7/2021 và phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung ngày 25/01/2022 giữa ông với ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều T, đối với thửa đất số 227, thửa đất số 254, tờ bản đồ số 73, thuộc Giấy CNQSDĐ số CS 07682 và Giấy số CS 07709 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp cùng ngày 17/3/2017, chỉnh lý sang tên Nguyễn Văn D ngày 14/01/2020.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Kiều T phải chịu 300.000 đồng. Nguyên đơn ông Phan Văn G đồng ý nộp thay cho bị đơn nên khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002117 ngày 18/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Đương sự đã nộp xong.

1. Bà Đoàn Thị D phải chịu 3.076.900 đồng, khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002116 ngày 18/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà D phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

2. Ông Phan Văn G và bà Bùi Thị T2 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002190 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông G, bà Thẩm phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

3. Bà Phan Thị Hồng D2 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002203 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Hồng D2 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

4. Bà Mai Cẩm N phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002197 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Nghĩa phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

5. Ông Nguyễn Xuân C2 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002202 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Chính phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

6. Ông Trần Hải D1 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002201 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Hải D1 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

7. Bà Nguyễn Thị Thúy H4 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002465 ngày 14/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Hằng phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

8. Ông Trịnh Quốc V phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002200 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Quốc V phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

9. Bà Nguyễn Thị X phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002201 ngày 04/01/2199 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Xuân phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

10. Bà Lê Thị D3 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002198 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Lê Thị D3 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

11. Ông Nguyễn Thanh P3 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002196 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Nguyễn Thanh P3 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

12. Ông Đỗ Đắc T5 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002195 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Đỗ Đắc T5 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

13. Bà Nguyễn Thị Hồng P2 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002194 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Nguyễn Thị Hồng P2 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

14. Bà Lê Thị Cẩm T4 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002193 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Lê Thị Cẩm T4 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

15. Bà Phan Thị Bé H3 và Nguyễn Văn M phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002192 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Nguyễn Văn M và bà Phan Thị Bé H3 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

16. Bà Mai Thị Thu H1 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002189 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Thu H1 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

17. Bà Nguyễn Thị Linh C3 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002204 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Linh C3 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

18. Ông Nguyễn Duy C4 và Bùi Thị Mỹ N1 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002206 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Cường và bà Mỹ N1 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

19. Bà Đào Thị T1 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002426 ngày 04/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Đào Thị T1 phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

20. Ông Phạm Đình H2 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002187 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Hưởng phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

21. Ông Nguyễn Long S phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002186 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Nguyễn Long S phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

22. Ông Nguyễn Văn L phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002185 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Nguyễn Văn L phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

23. Ông Bùi Bá H và Lại Thị T3 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002205 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Hợp, bà Thanh phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

24. Ông Nguyễn Đình P4 phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002188 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Ông Phú phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

25. Bà Nguyễn Kiều O phải chịu 3.076.900 đồng; khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai 0002468 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B thành án phí. Bà Kiều O phải nộp thêm 2.776.900 đồng.

[6] Chi phí thẩm định tại chỗ: 12.022.340 đồng. Các đương sự đã nộp xong.

[7] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được niêm yết/dăng báo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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 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:

- Đương sự;
- VKSND Q. B;
- TAND TPCT;
- Chi cục THADS Q. B;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thúy Quyên

