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

Bản án số: **75**/2026/DS -PT
Ngày: 02 - 02 - 2026
V/v tranh chấp: hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lối đi và quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng

Bà Lưu Thị Thu Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Mai – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 389/2025/TLPT-DS ngày 27/10/2025 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lối đi và quyền sử dụng đất*"

Do có kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T và kháng cáo của bị đơn anh Ngô Văn P đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Đắk Lắk.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 469/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 12 năm 2025; Thông báo về việc chuyển lịch phiên tòa xét xử vụ án dân sự phúc thẩm số 34/2025/TB-TA ngày 26/12/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 29/2026/QĐ-PT ngày 09/01/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn T1, sinh năm 1969 và bà Trần Thị T, sinh năm 1971; địa chỉ: V, X, Sông C, Phú Yên (Nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk); ông T1 có mặt, bà T vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần S, sinh năm 1970; địa chỉ: D, X, Sông C, Phú Yên (Nay là khu phố D, phường X, tỉnh Đắk Lắk); có mặt.

- Bị đơn có yêu cầu phản tố: Anh Ngô Văn P, sinh năm 1988; địa chỉ: V, X, Sông C, Phú Yên (Nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Bà Tô Thị Thu T2, sinh năm 2000; địa chỉ: B, X, Sông C, Phú Yên (Nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

2. Ông Đỗ Đình N, sinh năm 1984; địa chỉ: B chung cư F, khu phố B, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, thành phố Hồ Chí Minh); có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Trần S, sinh năm 1970 và bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1968; địa chỉ: D, X, Sông C, Phú Yên (Nay là khu phố D, phường X, tỉnh Đắk Lắk); ông S có mặt, bà M vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Ngô Văn S1, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị S2, sinh năm 1967; địa chỉ: V, X, Sông C, Phú Yên (Nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk); có đơn xin xét xử vắng mặt.

+ Ông Phan Hữu M1, sinh năm 1981 và bà Phan Thị B, sinh năm 1987; địa chỉ: V, X, Sông C, Phú Yên (Nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk); vắng mặt.

*** Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T; bị đơn anh Ngô Văn P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Năm 2018, vợ chồng ông Lê Văn T1 bà Trần Thị T bán cho gia đình bà Nguyễn Thị S2 một diện tích đất tại V, X, Sông C, Phú Yên (nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk) với giá 400.000.000đ; gia đình bà S2 đặt cọc 10.000.000đ, sau đó tiếp tục thanh toán 300.000.000đ, còn lại 90.000.000đ lập giấy ngày 07/5/2019 thoả thuận sau khi nâng đất xong gia đình bà S2 sẽ thanh toán số tiền còn lại. Sau một tháng thì nâng đất xong nhưng đến nay gia đình bà S2 chưa thanh toán số tiền 90.000.000đ. Do đó, vợ chồng ông T1 bà T khởi kiện yêu cầu Toà án buộc gia đình bà S2 phải trả 90.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông T1 bà T thay đổi lời khai cho rằng trước đây thoả thuận giá chuyển nhượng là 2.500.000đ/m^2 nên diện tích đất 160m^2 có giá 400.000.000đ, nhưng sau này gia đình bà S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) diện tích 162m^2, nên phải thanh toán thêm cho vợ chồng ông T1 bà T số tiền 5.000.000đ cho 02m^2 đất chênh lệch. Như vậy, tổng cộng số tiền nguyên đơn yêu cầu gia đình bà S2 phải trả là 95.000.000đ và tiền lãi chậm trả từ khi nâng đất xong (ngày 01/7/2019) cho đến nay theo quy định pháp luật.

Vợ chồng ông T1 bà T trình bày khi giao dịch mua bán đất có thỏa thuận miệng về việc sẽ mở lối đi vào thửa đất gia đình bà S2 mua, nhưng sau đó gia đình bà S2 không trả đủ số tiền 90.000.000đ, thời gian kéo dài nhiều năm nên vợ chồng ông T1 bà T thay đổi ý định, không mở lối đi cho gia đình bà S2 (bút lục số 52). Sau đó, vợ chồng ông T1 thay đổi lời khai cho rằng trước đây không có thoả thuận mở lối đi, nay nếu gia đình bà S2 có nhu cầu mở lối đi thì phải thanh toán giá trị đất mở lối đi theo giá thị trường là 45.000.000đ, cho lối đi thẳng diện tích 10,1m^2, chứ không cho đi vòng 16,9m^2 thì sẽ gây thiệt hại diện tích đất nhiều hơn cho vợ chồng ông T1 bà T. Tại phiên toà, ông T1 và người đại diện theo uỷ quyền thay đổi lời trình bày về lối đi, nay không đồng ý mở lối đi cho gia đình bà S2 với bất kỳ điều kiện gì.

Đối với tranh chấp diện tích đất liền kề vì gia đình bà S2 đã rào lấn chiếm 16,7m^2, sau này tại buổi xem xét thẩm định đã đo đạc, cắm mốc lại ranh giới thửa đất, nên không còn tranh chấp, nay vợ chồng ông T1 bà T không có yêu cầu hay tranh chấp về quyền sử dụng đất 16,7m^2 với gia đình bà S2, nhưng bên gia đình bà S2 phải chịu án phí, chi phí tố tụng và yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà S2 phải chịu tiền lãi của số tiền tạm ứng án phí, chi phí tố tụng mà nguyên đơn đã nộp.

Bị đơn có yêu cầu phản tố anh Ngô Văn P, có người đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất trình bày:

Năm 2018, anh P làm việc tại TP Hồ Chí Minh có nhu cầu mua đất ở quê để sau này về quê xây dựng nhà ở nên nhờ vợ chồng ông S1 bà S2 (là cha mẹ ruột anh P) tìm kiếm đất, thỏa thuận giá cả giúp cho anh P. Sau đó, cha mẹ anh P có hỏi mua thửa đất của vợ chồng ông T1 với giá 400.000.000đ, diện tích 162m^2, vị trí đất phía sau nhà cha mẹ anh P, nhưng không tiếp giáp với đường đi nên khi đó vợ chồng ông T1 hứa sẽ mở lối đi rộng 1,2m để đi ra đường bê tông nông thôn. Anh P đưa trước cho bà S2 10.000.000đ để đặt cọc cho vợ chồng ông T1, vào ngày 28/10/2018, hai bên lập giấy nhận tiền cọc 10.000.000đ nhưng không ghi thoả thuận mở lối đi vào giấy nhận tiền vì hai bên tin tưởng nhau, là hàng xóm láng giềng nên chỉ thoả thuận miệng về lối đi. Sau khi nhận tiền cọc thì vợ chồng ông T1 bà T làm thủ tục tách thửa đất, cấp mới GCNQSDĐ.

Đến ngày 24/01/2019, vợ chồng ông T1 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh P (chứ không phải bà S2) thửa đất số 338, diện tích 162m^2, tại V, X, Sông C, Phú Yên (nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk) với giá thực tế là 400.000.000đ, chứ không phải 30.000.000đ như giá ghi trên hợp đồng công chứng. Ngày 13/3/2019, anh P được đăng ký biến động, sang tên trên GCNQSDĐ.

Ngày 07/5/2019, anh P tiếp tục đưa 300.000.000đ cho bà S2 để thanh toán cho vợ chồng ông T1, lập giấy nhận tiền ghi còn thiếu 90.000.000đ sau khi nâng đất xong sẽ trả đủ. Sau đó anh P làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đến ngày 25/12/2019 thì được cấp GCNQSDĐ số CS092278 đứng tên Ngô Văn P, thửa đất 338, tờ bản đồ số 17-ĐC, diện tích 162m^2 (trong đó 94m^2 đất ở và 68m^2 đất CLN).

Anh P thừa nhận chưa thanh toán 90.000.000đ còn lại cho vợ chồng ông T1 là vì vợ chồng ông T1 chưa mở lối đi, mặc dù không ghi nhận thỏa thuận mở

lối đi vào hợp đồng nhưng có người làm chứng. Khi nào vợ chồng ông T1 mở lối đi thì anh P sẽ thanh toán 90.000.000đ. Đối với yêu cầu tính lãi chậm trả thì không đồng ý vì lỗi do vợ chồng ông T1 không mở lối đi.

Đối với yêu cầu thanh toán thêm số tiền 5.000.000đ cho 02m^2 đất chênh lệch thì anh P không đồng ý, vì theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/01/2019 được công chứng hợp pháp thì diện tích đất chuyển nhượng là 162m^2 theo GCNQSDĐ, giá chuyển nhượng đã thoả thuận thực tế là 400.000.000đ.

Đối với tranh chấp quyền sử dụng đất 1,1m^2 với vợ chồng ông S bà M và 16,7m^2 với vợ chồng ông T1 bà T thì tại buổi xem xét thẩm định tại chỗ Toà án đã tổ chức đo đạc, cắm mốc, xác định lại ranh giới chính xác và đã làm lại hàng rào theo đúng GCNQSDĐ nên không còn tranh chấp. Đối với các yêu cầu khác của ông T1, ông S thì đề nghị Tòa án không chấp nhận vì không đúng quy định pháp luật.

Căn cứ Điều 246, Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 171 Luật đất đai năm 2013 thì việc mở lối đi hợp lý không chỉ là thỏa thuận giữa các bên mà còn là yêu cầu hợp lý dựa trên tình hình thực tế và quy định pháp luật. Nếu ngay từ đầu nguyên đơn không đồng ý mở lối đi thì anh P đã không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bởi không thể sử dụng được thửa đất 338 nếu không có lối đi, khi đó thỏa thuận không đạt được mục đích, gây thiệt hại nghiêm trọng cho người nhận chuyển nhượng; trái nguyên tắc cơ bản trong giao kết hợp đồng được quy định tại Điều 116, Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, cho dù vợ chồng ông T1 thừa nhận hay không thừa nhận thỏa thuận mở lối đi thì yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu mở lối đi hợp lý cho thửa đất 338 có lối đi ra đường công cộng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vợ chồng ông Trần S và bà Trần Thị Tuyết M thống nhất trình bày:

Trong quá trình giải quyết vụ án có phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất liền kề vì gia đình bà Nguyễn Thị S2 đã rào lấn chiếm 1,1m^2, tuy nhiên sau này tại buổi xem xét thẩm định đã đo đạc xác định lại ranh giới thửa đất thì không còn tranh chấp, nay vợ chồng ông S bà M không có yêu cầu hay tranh chấp về quyền sử dụng đất 1,1m^2. Nhưng gia đình bà S2 phải chịu án phí, chi phí tố tụng và yêu cầu Tòa án buộc gia đình bà S2 phải chịu tiền lãi của số tiền tạm ứng án phí 300.000đ mà vợ chồng ông S đã nộp.

Theo các lời khai có tại hồ sơ vụ án và tại phiên toà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Ngô Văn S1, bà Nguyễn Thị S2 thống nhất như lời trình bày của anh Ngô Văn P, người đại diện theo uỷ quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của anh P.

Theo các lời khai có tại hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Phan Hữu M1 bà Phan Thị B trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông M1 bà B có nhận chuyển nhượng một thửa đất của vợ chồng ông T1 bà T, sau đó đã xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay, đã

được cấp GCNQSDĐ, hiện trạng có lối đi chung giáp ranh với tường nhà của vợ chồng ông M1 bà B, lối đi này đã được ghi nhận tại GCNQSDĐ là lối đi chung. Sau này có mở lối đi cho thửa đất của anh P đi ra lối đi chung này thì vợ chồng ông M1 bà B cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì.

II. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Toà án nhân khu vực 14 – Đắk Lắk), đã quyết định:

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, 144, 145, 146, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 244 và Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254, Điều 280, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29, Điều 133 Luật đất đai năm 2024; Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T: buộc bị đơn anh Ngô Văn P thanh toán trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T số tiền 90.000.000đ và tiền lãi chậm trả 54.518.000đ. Tổng cộng là 144.518.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm mười tám nghìn đồng).

[2] Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chênh lệch 5.000.000đ và tiền lãi chậm trả 3.028.800đ.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Ngô Văn P: Buộc vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T dành cho anh P một lối đi hợp lý trên thửa đất của vợ chồng ông T1 bà T, cụ thể: lối đi có diện tích 16,9m^2 theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S (BL198) được đính kèm theo bản án sơ thẩm, để đi vào thửa đất số 338, tờ bản đồ số 17-ĐC, tại địa chỉ: V, X, Sông C, Phú Yên (nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk) đã được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 092278 đứng tên Ngô Văn P ngày 25/12/2019.

Anh P có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất và cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T số tiền: 2.140.300đ (hai triệu một trăm bốn mươi nghìn ba trăm đồng).

Đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động theo quy định tại Điều 133 Luật đất đai năm 2024.

[4] Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T về việc tranh chấp diện tích đất 16,7m^2; Không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền tạm ứng án phí, chi phí tố tụng đã nộp trong quá trình giải quyết vụ án.

[5] Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Trần S, bà Trần Thị Tuyết M về việc tranh chấp diện tích đất 1,1m^2; Không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền tạm ứng án phí đã nộp trong quá trình giải quyết vụ án.

Kiến nghị cơ quan Thuế có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật về thuế đối với hành vi kê khai giá trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/7/2025, nguyên đơn ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng áp dụng giá trị đất (để mở lối đi) 420.000 đồng/1m^2, sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng.

Ngày 25/8/2025, bị đơn anh Ngô Văn P đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn phải trả tiền lãi chậm trả là 54.518.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và nội dụng kháng cáo; bị đơn giữa nguyên yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thu thập chứng cứ từ khi thụ lý đến nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký cũng như nguyên đơn, bị đơn, người có quyền nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 380 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T và bị đơn anh Ngô Văn P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Đắk Lắk

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn làm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Vào năm 2018, ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T có thỏa thuận bán cho gia đình bà Nguyễn Thị S2 một diện tích đất tại V, X, Sông C, Phú Yên (nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk) với giá 400.000.000đ. Ngày 28/10/2018, hai bên lập giấy nhận tiền có nội dung vợ chồng ông T1 bà T đồng ý bán một phần đất cho vợ chồng ông S1 bà S2 với diện tích 160m^2 với số tiền 400.000.000đ, hôm nay viết giấy thoả thuận hai bên gia đình, sau khi có sổ đỏ sẽ giao nhận đủ tiền, vợ chồng ông S1 bà S2 đặt cọc số tiền 10.000.000đ. Đến ngày 24/01/2019, ông T1 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Ngô Văn P (chứ không phải bà S2) thửa đất số 338, tờ bản đồ số 17-ĐC (đo đạc năm 2023), diện tích 162m^2, tại V, X, Sông C, Phú Yên (nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk

Lắk) với giá thực tế là 400.000.000đ, chứ không phải 30.000.000đ như giá ghi trên hợp đồng công chứng. Ngày 13/3/2019, anh P được đăng ký biến động, sang tên trên GCNQSDĐ. Ngày 07/5/2019, anh P tiếp tục đưa 300.000.000đ cho bà S2 để thanh toán cho vợ chồng ông T1, lập giấy nhận tiền ghi còn thiếu 90.000.000đ sau khi nâng đất xong sẽ trả đủ. Sau đó anh P làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, đến ngày 25/12/2019 thì được cấp GCNQSDĐ số CS092278 đứng tên Ngô Văn P, thửa đất 338, tờ bản đồ số 17-ĐC, diện tích 162m^2 (trong đó 94m^2 đất ở và 68m^2 đất CLN).

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc không đồng ý mở lối đi, không đồng ý với kết quả định giá, yêu cầu tính giá trị đất để mở lối đi 420.000 đồng/m² và buộc bị đơn phải chịu chi phí tố tụng, lãi suất đối với chi phí tố tụng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với việc mở lối đi: Bị đơn anh Ngô Văn P trình bày nếu ngay từ đầu nguyên đơn không đồng ý mở lối đi thì anh P đã không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì không thể sử dụng được thửa đất nếu không có lối đi. Thực tế hiện nay thửa đất của anh P bị vây bao bọc bởi các bất động sản khác không có lối đi ra đường công cộng.

Xét ý kiến của ông T1, ông S tại phiên tòa cho rằng nếu Tòa án buộc mở lối đi vào thửa 338 thì mở lối đi thẳng (10,1m^2) từ lối đi chung vào thửa đất 338 chứ không mở đi theo ranh giới thửa đất là đường vòng (16,9m^2), vì như vậy sẽ ít tổn thất hơn cho vợ chồng ông T1; tuy nhiên, qua xem xét thấy rằng, nếu mở lối đi thẳng từ lối đi chung vào thửa đất 338 thì sẽ tách thửa đất 339 thành 02 thửa đất riêng biệt, với diện tích sau khi tách thửa sẽ không đủ điều kiện diện tích đất tối thiểu được phép tách thửa do UBND tỉnh quy định, điều này sẽ ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T1. Do đó, việc mởi lối đi diện tích 16,9m^2 theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S hợp lý, đúng quy định pháp luật.

Đối với giá trị phần đất mở lối đi: Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tiến hành định giá tài sản theo đúng trình tự, thủ tục tố tụng, có sự tham gia của Hội đồng định giá và các đương sự. Kết quả định giá xác định giá đất mở lối đi là 92.000 đồng/m², được lập thành biên bản định giá ngày 28/02/2025. Trong quá trình giải quyết vụ án sơ thẩm, nguyên đơn không khiếu nại về thành phần Hội đồng định giá, trình tự định giá và cũng không yêu cầu định giá lại theo thủ tục luật định.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ mới là bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DSST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên với nội dung giải quyết tranh chấp đất giữa các anh, em trong gia đình bà T, đất liền kề với đất tranh chấp trong vụ án này nhưng áp dụng giá đất 420.000 đồng/m². Tuy nhiên, phần đất mở lối đi là quyền sử dụng đất bị hạn chế để phục vụ quyền về lối đi qua, không phải là đất chuyển nhượng thương mại độc lập, nên việc xác định giá theo kết quả định giá trong tố tụng dân sự là phù hợp quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 254 Bộ luật dân sự năm 2015. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã tạm ngừng phiên tòa sơ thẩm để tiến hành định giá lại nhưng Hội đồng định giá vẫn quyết định áp dụng mức giá thị trường là

92.000 đồng/m^2. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu áp giá 420.000 đồng/m^2 đối với phần diện tích đất mở lối đi.

Đối với chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm đã căn cứ các Điều 157, 158, 165 và 166 Bộ luật Tố tụng dân sự để Quyết định về chi phí tố tụng, theo đó: Nguyên đơn phải chịu chi phí tố tụng đối với phần yêu cầu không được chấp nhận và yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận; Bị đơn phải chịu chi phí tố tụng đối với phần nghĩa vụ của mình. Việc Tòa án cấp sơ thẩm quyết định về chi phí tố tụng là đúng quy định pháp luật, phù hợp với kết quả giải quyết vụ án. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không chứng minh được việc Tòa án sơ thẩm áp dụng sai pháp luật hoặc tính toán không đúng chi phí tố tụng. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đối với nội dung này.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn về nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả 54.518.000 đồng, thì thấy:

Theo Giấy nhận tiền ngày 07/5/2019, các bên thỏa thuận sau khi đổ đất nâng nền xong thì bị đơn phải thanh toán số tiền còn thiếu là 90.000.000 đồng. Thực tế, việc nâng nền đã hoàn thành trong tháng 6/2019, nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 280, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 để buộc bị đơn phải trả tiền lãi chậm trả với mức 10%/năm, tính từ ngày 01/7/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm, với số tiền 54.518.000 đồng. Việc buộc trả lãi chậm trả là hệ quả pháp lý của hành vi vi phạm nghĩa vụ trả tiền, không phụ thuộc vào việc các bên có tranh chấp khác hay không. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không đưa ra được căn cứ pháp luật hay chứng cứ mới để chứng minh mình không có lỗi trong việc chậm thanh toán. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn đối với phần tiền lãi chậm trả.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Ngô Văn P – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Đắk Lắk.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Trần Thị T và anh Ngô Văn P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Ngô Văn P – Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Đắk Lắk.

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 70, 144, 145, 146, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 244, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254, Điều 280, Điều 357, Điều 468 Bộ luật

dân sự năm 2015; Điều 29, Điều 133 Luật đất đai năm 2024; Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T: buộc bị đơn anh Ngô Văn P thanh toán trả cho nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T số tiền 90.000.000đ và tiền lãi chậm trả 54.518.000đ. Tổng cộng là 144.518.000đ (một trăm bốn mươi bốn triệu năm trăm mười tám nghìn đồng).

[2] Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chênh lệch 5.000.000đ và tiền lãi chậm trả 3.028.800đ.

[3] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn anh Ngô Văn P: Buộc vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T dành cho anh P một lối đi hợp lý trên thửa đất của vợ chồng ông T1 bà T, cụ thể: lối đi có diện tích 16,9m^2 theo bản vẽ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã S (BL198) được đính kèm theo bản án này, để đi vào thửa đất số 338, tờ bản đồ số 17-ĐC, tại địa chỉ: V, X, Sông C, Phú Yên (nay là khu phố V, phường X, tỉnh Đắk Lắk) đã được UBND thị xã S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 092278 đứng tên Ngô Văn P ngày 25/12/2019.

Anh P có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất và cây trồng trên đất cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T số tiền: 2.140.300đ (hai triệu một trăm bốn mươi nghìn ba trăm đồng).

Đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký biến động theo quy định tại Điều 133 Luật đất đai năm 2024.

Kiến nghị cơ quan Thuế có thẩm quyền xử lý theo quy định pháp luật về thuế đối với hành vi kê khai giá trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế.

[4] Đình chỉ xét xử yêu cầu nguyên đơn vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T về việc tranh chấp diện tích đất 16,7m^2; Không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền tạm ứng án phí, chi phí tố tụng đã nộp trong quá trình giải quyết vụ án.

[5] Đình chỉ xét xử yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Trần S, bà Trần Thị Tuyết M về việc tranh chấp diện tích đất 1,1m^2; Không chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền tạm ứng án phí đã nộp trong quá trình giải quyết vụ án.

[6] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng 13.000.000đ (mười ba triệu đồng), trong đó ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T phải chịu 6.000.000đ, anh Ngô Văn P phải chịu 7.000.000đ (Tất cả đã nộp xong).

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Ngô Văn P phải chịu 7.225.900đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 3196 ngày 01/8/2022 của Chi cục

Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14), nên anh Ngô Văn P còn phải nộp 6.925.900đ (sáu triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn chín trăm đồng).

Buộc vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T phải chịu 1.001.440đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 2.250.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 5179 ngày 29/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14), nên hoàn trả cho vợ chồng ông Lê Văn T1, bà Trần Thị T số tiền 1.248.560đ (một triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi đồng).

Vợ chồng ông Trần S phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 8744 ngày 01/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sông Cầu (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk – Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14).

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0005893 ngày 12/8/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 14.

Bị đơn anh Ngô Văn P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0000621 ngày 05/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật Hội đồng xét xử không xem xét, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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:
- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk
- TAND khu vực 14 – Đắk Lắk;
- Phòng THADS Khu vực 14;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nhung