

Bản án số: 103/2025/DS-ST
Ngày: 24/10/2025
V/v tranh chấp quyền
sử dụng đất về lối đi; tranh
chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 2 - L.

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thanh Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Khắc Chương
2. Ông Cao Đình Nhân.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Thu Huyền -Thư ký
Tòa án nhân dân khu vực 2 - L.

- Đại D Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - L: Bà Nguyễn Thị Phương -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 và ngày 24 tháng 10 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 2
- L, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 314/2024/TLST-DS ngày 15
tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Yêu
cầu mở lối đi trên bất động sản liền kề” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
80/2025/QĐXXST- DS ngày 17 tháng 9 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 20
ngày 30 tháng 9 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10 ngày 13/10/2025
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Số nhà 26, thôn Tân Thịnh, xã T, tỉnh L.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1944

Địa chỉ: Số nhà 555B, xóm 3, thôn Tân Lập, xã T, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đỗ Vi V - Văn
phòng Luật sư Đỗ Vi V - Đoàn Luật sư tỉnh L. Địa chỉ: 17 Quang Trung, phường L,
tỉnh L

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị P, sinh năm 1982, địa chỉ: 26 thôn Tân Thịnh, xã T, tỉnh L.

+ Ông Lê Tất D, sinh năm 1990; bà Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1989; địa chỉ: Số 09, thôn Phú Bình, xã Đ, tỉnh L.

+ Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn Tân Hiệp, xã T, tỉnh L.

+ Văn phòng công chứng Trần Đức K, địa chỉ: Quốc lộ 20, xã Đ, tỉnh L. Người đại D theo pháp luật: Ông Trần Đức K.

Ông M, bà Đ, bà P, bà N, ông D, Luật sư V có mặt tại phiên toà. Ông K, bà T có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M trình bày:***

Ông là chủ sử dụng các thửa đất sau: Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 06, D tích 1632,9m² đất, thuộc xã Tân Thành, huyện Đ nay là xã T, tỉnh L, đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 981767 ngày 27/3/2023 mang tên Nguyễn Ngọc M; Thửa đất số 189, tờ bản đồ 18, D tích 2383m² đất thuộc xã Tân Thành, huyện Đ nay là xã T, tỉnh L, đã được Sở Tài Nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 981764 ngày 27/3/2023 mang tên Nguyễn Ngọc M. Nguồn gốc đất là do ông nhận thừa kế từ bố ông là ông Nguyễn Ngọc C, trên thực tế thì ông quản lý canh tác đất này từ năm 2003, trên đất ông trồng cà phê. Bà Nguyễn Thị Đ là mẹ ông là chủ sử dụng thửa đất số 321, tờ bản đồ số 16, D tích 2250m², thuộc xã Tân Thành, huyện Đ nay thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 06, xã T, tỉnh L, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 124 của bà Đ có mặt giáp với thửa đất số 123 của ông. Thửa đất số 123, và thửa đất số 189 của ông không có mặt nào giáp đường nên ông phải đi nhờ đất của các hộ dân xung quanh để đi vào đất sản xuất. Khi phân chia tài sản tại Toà án, thoả thuận ông nhận 01 phần thửa 322 nay là thửa 127, thửa 123 và thửa 189, bà Đ nhận một phần thửa 322 nay là thửa 125 và thửa 321 nay là thửa 124, bà N nhận 01 phần thửa 322 nay là thửa 126 và thửa 188. Thửa 322 giáp đường nhựa. Trước khi Toà án ra Quyết định công nhận sự thoả thuận thì ngày 21/12/2021, bà Đ lập 01 bản cam kết viết tay, đồng ý với cả gia đình là mẹ ông là Nguyễn Thị Đ, chị ông là Nguyễn Thị Hồng N cho ông số đất để ông làm đường đi thuộc thửa đất số 321 nay là thửa đất 124 có chiều ngang 5m, chiều dài khoảng 60m để ông đi từ thửa đất 127 của ông đi đến thửa 123 của ông để canh tác đất, bà Đ cam kết sẽ không chuyển nhượng phần đất con đường này cho ai khác. Sau đó ông đã sử dụng con đường này để đi vào đất sản xuất, ngoài con đường này không còn con đường nào khác để ông có thể đi vào các thửa đất 123, 189 của ông. Tuy nhiên hiện nay theo thông tin ông được biết bà Đ đang thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 321 nay là thửa 124 cho ông D bà T, bao gồm cả phần con đường đã đồng ý thoả thuận chừa cho ông, ông đã yêu cầu bà Đ không được thực hiện việc chuyển nhượng phần đất đối với con đường đi đã chừa cho ông

nhưng bà Đ không đồng ý nên đã xảy ra tranh chấp, ông khởi kiện. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2024 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T do Văn phòng công chứng Trần Đức K công chứng, số công chứng 7742 quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần đối với D tích đất 212,8m² thuộc 01 phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 06(2013), xã Tân Thành, huyện Đ cũ nay là xã T, tỉnh L.

Buộc bà Nguyễn Thị Đ phải mở một con đường đi có D tích 212,8m² thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ số 06 (2013), xã Tân Thành, huyện Đ nay là xã T, tỉnh L theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để ông đi vào thửa đất số 123, tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 189, tờ bản đồ số 18 theo Bản cam kết ngày 21/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Thị Hồng N. Yêu cầu Toà án công nhận D tích đất 212,8m² thuộc một phần thửa 124, tờ bản đồ số 06 (2013), xã Tân Thành nay là xã T, tỉnh L thuộc con đường đi nêu trên là đường đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông là Nguyễn Ngọc M.

Nay bà Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu ông phải trả cho bà Đ số tiền 17.712.000đồng từ việc ông thu hoạch trái phép cà phê trên đất của bà Đ thì ông không đồng ý vì sau khi thoả thuận phân chia tài sản, viết giấy cam kết chừa đường đi cho ông thì bà Đ, bà N đã bàn giao đất cho ông, D tích đất đường đi này trên đất có mấy cây cà phê ông nhận và chăm sóc từ đó nên ông thu hoạch.

**** Bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:***

Ông Nguyễn Ngọc M buộc bà phải mở một con đường đi có chiều ngang 5m, chiều dài khoảng 60m thuộc một phần thửa đất số 321, tờ bản đồ số 16 nay đổi thành thửa 124, tờ bản đồ số 06, xã Tân Thành nay thuộc xã T, tỉnh L, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 981769 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/3/2023 mang tên bà Nguyễn Thị Đ để ông Nguyễn Ngọc M đi vào các thửa đất số 123, tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 189, tờ bản đồ số 18 theo Bản cam kết ngày 21/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Ngọc M. Yêu cầu Toà án công nhận con đường đi nêu trên là đường đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc M thì bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc M vì D tích đất mà ông M đang yêu cầu công nhận cho ông M quyền sử dụng đất vốn là di sản bà được chia thừa kế theo Quyết định của Toà án nhân dân huyện Đ. Sau khi có Quyết định của Toà án huyện Đ giao đất cho bà thì Nguyễn Ngọc M có nhờ con gái bà (chị gái của ông M) viết giấy xin bà cho ông M đi nhờ phía hông lô đất khoảng 5m. Hiện nay trên đất vẫn còn cây cà phê của bà, còn ông M vẫn đi lại trên con đường xưa nay vẫn sử dụng nên yêu cầu khởi kiện của ông M là không có cơ sở vì bà chỉ cho ông M sử dụng để đi lại chứ không cho ông M quyền sử dụng đất.

Nay qua yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông M thì bà không đồng ý, bà có yêu cầu phản tố như sau: Bà yêu cầu ông M phải trả cho bà số tiền 17.712.000đồng từ việc ông M thu hoạch trái phép cà phê trên đất của bà.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P trình bày:***

Chồng bà là ông Nguyễn Ngọc M hiện đang khởi kiện bà Nguyễn Thị Đ về việc tranh chấp 01 phần thửa đất 321, tờ bản đồ số 16, xã Tân Thành, Đ. Bà Đ có viết giấy tay cho chồng bà D tích 5m rộng, dài hết thửa đất, cho chồng bà để làm đường đi vào hai thửa đất của vợ chồng bà đang canh tác là thửa đất 123 và thửa 189. Tuy nhiên hiện nay theo thông tin được biết bà Đ đã chuyển nhượng cho người khác toàn bộ thửa đất số 321, bao gồm cả phần đường đi, chồng bà ông M đã yêu cầu bà Đ không được chuyển nhượng phần D tích đất đường đi bà Đ đã thoả thuận và viết giấy cho chồng bà nhưng bà Đ không đồng ý nên xảy ra tranh chấp, để đảm bảo quyền lợi cho vợ chồng bà thì bà yêu cầu bà Đ không được chuyển nhượng phần D tích đất bà Đ đã viết giấy cho chồng bà làm đường đi. Buộc bà Đ phải chừa lại đường đi cho chồng bà chiều ngang 5m, chiều dài hết thửa đất thuộc một phần thửa đất 321, tờ bản đồ số 16, xã Tân Thành, Đ. Bà hoàn toàn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chồng bà là ông Nguyễn Ngọc M nêu trên.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T trình bày:***

Ngày 02/8/2024 vợ chồng ông bà có tiền hành thủ tục nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Đ D tích đất 2.254m² thuộc thửa đất số 124, tờ bản đồ số 06, xã Tân Thành, huyện Đ nay là xã T, tỉnh L với giá là 1.300.000.000đồng. Ông bà đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất 1.300.000.000đồng cho bà Đ, bà Đ đã giao đất cho vợ chồng ông bà. Khi mua đất thì vợ chồng ông bà có biết việc bà Đ cho ông M đi lại trên D tích đất ông M đang yêu cầu mở lối đi nêu trên, các bên có gặp nhau để thỏa thuận về việc đi lại trên con đường này, các bên thỏa thuận là vợ chồng ông bà sẽ chừa 5m ông M đang kiện cho ông M đi lại nhưng ông M phải chừa đường đi trên đất của ông M cho vợ chồng ông bà đi xuống suối nhưng ông M không đồng ý, do đó các bên không thỏa thuận được. Trong quá trình làm hồ sơ chuyển nhượng thì vợ chồng ông bà có nghe thông tin ông M (con bà Đ) có kiện yêu cầu ngưng quá trình sang tên từ bà Đ cho vợ chồng ông bà với lý do tranh chấp đất đai nên thửa đất chưa sang tên vợ chồng ông bà được. Vợ chồng ông bà có hỏi bà Đ sự việc thì bà Đ nói là con trai bà Đ là ông M xin tách 5m ngang đất chạy dài 50m thuộc thửa 124 của vợ chồng ông bà mới mua của bà Đ cho ông M làm đường đi, nhưng bà không đồng ý vì đó là đất của bà đã được Tòa án Đ chia cho bà và các con là ông M và bà N đã được Tòa án tuyên bố rõ ràng, phân M mỗi người một sổ riêng, khi ông M nghe tin bà bán đất nên đã làm đơn khởi kiện.

Thực tế ngoài con đường ông M kiện bà Đ nêu trên thì hiện hữu đã có 01 con đường khác để đi lại làm vườn cho bà con rộng khoảng 03m, con đường này gia đình ông M vẫn đi lại được nhưng ông M lại kiện bà Đ. Việc ông M yêu cầu Tòa án: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2024 giữa bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông do Văn phòng công chứng Trần Đức K công chứng, số công

chứng 7742 quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần đối với D tích đất 212,8m² thuộc 01 phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 06(2013), xã Tân Thành, huyện Đ cũ nay là xã T, tỉnh L thì vợ chồng ông bà không đồng ý vì vợ chồng ông bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Đ là ngay tình và tuân thủ đúng các quy định của pháp luật. Qua yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông M kiện bà Đ thì vợ chồng ông bà không đồng ý. Vợ chồng ông bà chỉ đồng ý cho ông M đi nhờ trên thửa đất vợ chồng ông bà mới mua của bà Đ.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:***

Năm 2019 cha bà là ông Nguyễn Ngọc C chết có để lại tài sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc C. Sau đó mẹ bà có làm đơn yêu cầu Tòa án huyện Đ phân chia tài sản cha bà để lại. Qua nhiều lần hòa giải Tòa án đã phân chia theo thỏa thuận của các bên. Sau khi có Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Đ giao đất cho các bên thì ông M có ý xin đi nhờ qua phần đất của mẹ bà là bà Đ. Và bà là người viết cam kết với nội dung như sau: Phần đất với D tích 2250m² thuộc thửa 321 giao cho bà Nguyễn Thị Đ sử dụng, sau khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đ đồng ý chừa lại 05m ngang để ông M làm đường đi vào sản xuất, giấy viết ngày 21/12/2021. Nay qua yêu cầu khởi kiện nêu trên của ông M kiện bà Đ (mẹ bà) thì bà không đồng ý vì mẹ bà chỉ cho ông M đi nhờ trên đất chứ không cho ông M quyền sử dụng đất.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Đức K trình bày:***

Ngày 02/8/2024, bà Nguyễn Thị Đ và vợ chồng ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T đến Văn phòng công chứng Trần Đức K xuất trình CCCD, giấy kết hôn, các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 981768, và DK981769. Đề nghị Văn phòng công chứng Trần Đức K làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng do các bên cung cấp, thấy rằng hồ sơ đã đầy đủ, xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và qua kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu của Sở Tư pháp tỉnh L đối với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên kết quả cho thấy chưa có tham gia giao dịch dân sự, không có ngăn chặn phong tỏa tài sản để thi hành án, không có kê biên tài sản của các cơ quan điều tra, Tòa án, hay các cơ quan nhà nước có thẩm quyền khác. Vì vậy, công chứng viên đã chuyển cho nhân viên tiến hành soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo trình tự thủ tục: Bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Đ và Bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T. Hợp đồng được công chứng viên Trần Đức K chứng nhận số công chứng 7742, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2024. Văn phòng công chứng Trần Đức K nhận thấy việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 7742, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Nay các bên xảy ra tranh chấp, Văn phòng công chứng Trần Đức K đề nghị Toà án giải quyết vụ án đúng theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành kiểm tra, xác M thẩm định tại chỗ, đo vẽ bằng máy tài sản tranh chấp. các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc ngày 07/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Các bên đương sự thoả thuận giá trị tài sản tranh chấp là 400.000.000đồng/1.000m². Toà án tiến hành hoà giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Luật sư Văn phát biểu ý kiến bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ với các nội dung chính sau đây: Tại phiên toà hôm nay bà Đ rút toàn bộ yêu cầu phản tố, Luật sư thống nhất với ý kiến của bị đơn. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bị đơn bà Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M. Ngày 21/12/2021 các bên viết cam kết chừa 5m đường đi cho ông M, tuy nhiên bà Đ là chủ thửa đất nhưng giấy cam kết lại do bà N viết. Về hình thức giấy không được công chứng chứng thực. Văn bản này không phải tặng cho đất. Bà Đ xác định bà chỉ cho mượn đi sản xuất chứ bà không cho quyền sử dụng đất. Khi bà Đ bán đất cho ông D bà Đ cũng đã trao đổi với ông D, ông D cũng đồng ý nên các bên đã lập giấy cam kết giữa ông D, bà Đ và bà N. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của ông M, bà Đ không đồng ý với yêu cầu của ông M về việc yêu cầu tuyên vô hiệu 01 phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và vợ chồng ông D. Tại trích lục hoạ đồ thì có thể hiện có con đường đi trên đất giáp ranh thửa đất 321 có con đường. Yêu cầu Toà án xem xét có con đường này hay không, nếu giả sử con đường đi này của ông Thành thì mở lối đi nào cho phù hợp. Trường hợp nếu thửa đất của ông M bị vây bọc thì xem xét lối đi nào cho thuận tiện nhất, ông M có quyền yêu cầu mở lối đi vào. Yêu cầu của ông M không thoả mãn theo quy định của Bộ luật dân sự vì vậy đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M.

Bị đơn bà Đình có ý kiến, bà xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, đối với yêu cầu khởi kiện của ông M thì bà không đồng ý, bà chỉ đồng ý chừa cho ông M 5m làm đường đi vào đất để sản xuất theo giấy cam kết, chứ bà không cho quyền sử dụng đất. Khi bà bán đất cho vợ chồng ông D bà cũng đã thông báo cho ông D biết, ông D và bà cùng bà N, ông M cùng đi vào thửa đất, ông D cũng đồng ý để cho ông M đường đi vì vậy bà và ông D đã viết bản cam kết ngày 20/7/2024 là sau khi bà bán đất cho vợ chồng ông D thì ông D vẫn chừa 5m đường đi cho ông M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D có ý kiến: Vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của bà Đ, vợ chồng ông đã trả đủ tiền cho bà Đ rồi, nay qua yêu cầu của ông M thì vợ chồng ông không đồng ý.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N: Bà đồng ý như ý kiến của bà Đ mẹ của bà, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P đồng ý như ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông M.

Đại D Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - L phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét

xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước khi thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Ý kiến quan điểm của Đại D Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2 - L về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M về việc yêu cầu mở lối đi có chiều rộng 5m ngang theo Bản cam kết ngày 21/12/2021 giữa các bên. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ và vợ chồng ông D, bà T vô hiệu 01 phần đối với phần D tích đất 212,8m², theo kết quả đo vẽ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 07/3/2025.

NHÂN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2024 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T do Văn phòng công chứng Trần Đức K công chứng, số công chứng 7742 quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần đối với D tích đất 212,8m² thuộc 01 phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 06(2013), xã T, tỉnh L; Yêu cầu bà Nguyễn Thị Đ phải mở một con đường đi có D tích D tích 212,8m² thuộc một phần thửa đất số 124, tờ bản đồ số 06 (2013), xã Tân Thành, huyện Đ cũ nay là xã T, tỉnh L theo kết quả đo đạc ngày 07/3/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ để ông đi vào thửa đất số 123, tờ bản đồ số 06 và thửa đất số 189, tờ bản đồ số 18, xã T, theo Bản cam kết ngày 21/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Thị Hồng N. Yêu cầu Toà án công nhận D tích 212,8m² thuộc con đường đi nêu trên là đường đi thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc M. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M và bị đơn bà Nguyễn Thị Đ; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị P, ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T, bà Nguyễn Thị Hồng N, Văn phòng công chứng Trần Đức K. Theo quy định khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39 của Bộ luật tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 - L. Tại phiên tòa hôm nay bà T, ông K có đơn đề nghị xét xử vắng mặt do đó Hội đồng xét xử áp dụng điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt bà T và ông K

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Bà Nguyễn Thị Đ và ông Nguyễn Ngọc C là vợ chồng. Ông bà có 02 người con là bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1971 và ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1978. Trong quá trình chung sống gia đình ông bà có tạo lập được tài sản là quyền sử dụng đất 14.478m². Ngày 28/4/1999 Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0 601348 mang tên hộ ông Nguyễn Ngọc C. Trong đó: Thửa đất số 322/6184,9m² (400m² ONT; 5784,9m² CLN), 315/1704m² HNK, thửa đất số 321/2250m² HNK, tờ bản đồ số 16 (299), xã T và thửa đất số 72/4083m² HNK, thửa đất số 308/220m² LUA, tờ bản đồ số 16(299), xã Tân Thành.

Ông Nguyễn Ngọc C chết ngày 09/5/2019, ông C chết không để lại di chúc, hàng thừa kế thứ nhất của ông C gồm có bà Đ, bà N và ông M. Năm 2020 bà Đ khởi kiện yêu cầu Toà án xác định tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân và yêu cầu chia di sản thừa kế. Toà án huyện Đ đã thụ lý vụ án. Tại Toà bà Đ, bà N và ông M thoả thuận phân chia tài sản cụ thể:

- Bà Nguyễn Thị Đ được nhận: Một phần thửa đất số 322/3494m² (200m² ONT; 3294m² HNK), tờ bản đồ số 16(299), xã T nay được đổi thành thửa đất 125/3494m² (200m² ONT; 3294m² HNK), tờ bản đồ số 06(2013), xã Tân Thành; Thửa đất số 321/2250m² (HNK), tờ bản đồ số 16(299), xã T nay được đổi thành thửa đất 124/2254m² (HNK), tờ bản đồ số 06(2013), xã Tân Thành, D tích tăng 4m² theo hiện trạng và theo bản đồ đo đạc 2013.

- Bà Nguyễn Thị Hồng N được nhận: Một phần thửa đất số 322/1069,6m² (100m² ONT; 969,6m² HNK), tờ bản đồ số 16(299), xã T nay được đổi thành thửa đất 126/1069,6m² (100m² ONT; 969,6m² HNK), tờ BĐ 06(2013), xã Tân Thành; Một phần thửa đất số 72/1700m² (HNK), tờ bản đồ số 16(299), xã Tân Thành nay được đổi thành thửa đất 188/1700,0m² (HNK), tờ BĐ 18(2013), xã T.

- Ông Nguyễn Ngọc M được nhận: Một phần thửa đất số 322/1621m² (100m² ONT; 1521m² HNK), tờ bản đồ số 16 (299), xã T nay được đổi thành thửa đất 127/1621m² (100m² ONT; 1521m² HNK), tờ BĐ 06(2013), xã Tân Thành; Một phần thửa đất số 72/2383m² (HNK), tờ bản đồ số 16(299), xã Tân Thành nay được đổi thành thửa đất 189/2383m² (HNK), tờ BĐ 18(2013), xã T; Thửa đất số 315/1704m² (HNK), tờ bản đồ số 16(299), xã T được đổi thành thửa đất 123/1633m² (HNK), tờ BĐ 06(2013), xã Tân Thành, D tích giảm 71m² theo hiện trạng và bản đồ đo đạc năm 2013.

- Bà Đ, ông M, bà N cùng sử dụng: Thửa đất số 308/220m² (LUA), tờ bản đồ số thửa đất 120/220m² (LUK), tờ bản đồ số 06(2013), Hình thức sử dụng: sử dụng chung. Mục đích sử dụng đất: đất trồng lúa nước còn lại (LUK). Thời hạn sử dụng đất 15/10/2063. Nguồn gốc sử dụng đất: nhận thừa kế theo Quyết định công nhận sự thoả thuận số 01/2022/QDST-DS ngày 10/01/2022 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Do ông M nhận một phần thửa đất số 322/1621m² (100m² ONT; 1521m² HNK), tờ bản đồ số 16(299), xã T được đổi thành thửa đất 127/1621m² (100m² ONT; 1521m² HNK), tờ BĐ 06(2013) và thửa đất 123/1633m² (HNK), xã Tân Thành và thửa đất 189/2383m² (HNK), tờ BĐ 18(2013), xã T. Để đi từ thửa đất 127 vào thửa đất 123 của ông M thì phải đi qua thửa đất số 321/2250m² (HNK), tờ bản đồ số 16(299), xã T được đổi thửa đất 124/2254m² (HNK), tờ bản đồ số 06(2013), xã Tân Thành của bà Đ nhận. Do đó trước khi đi đến thống nhất thoả thuận tại Toà thì ngày 21/12/2021, bà Đ, ông M, bà N cùng lập Bản cam kết có nội dung “Phần D tích 2.250m² thuộc thửa 321 giao cho bà Nguyễn Thị Đ sử dụng sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Nguyễn Thị Đ đồng ý chừa lại 5m rộng để cho ông Nguyễn Ngọc M lấy đường đi sản xuất”. Ngày 05/01/2024 bà Đ cùng bà N gọi ông M ra thửa đất và bàn giao đất cho M sử dụng từ đó cho đến nay. Tuy nhiên nay bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 124 cho vợ chồng ông D bà T nên xảy ra tranh chấp,

bà Đ cho rằng bà chỉ cho ông M đi nhờ trên đất chứ bà không cho ông M quyền sử dụng đất vì vậy ông M khởi kiện.

Xét thấy Bản cam kết ngày 21/12/2021 giữa bà Đ, ông M và bà N là xuất phát từ việc thoả thuận giữa các thành viên trong hộ gia đình sử dụng đất, và thoả thuận về việc phân chia tài sản chung và di sản thừa kế. Việc thoả thuận, cam kết chưa đường đi cho ông M nêu trên là phù hợp với việc sử dụng đất của các bên, phù hợp với quy định của pháp luật, đây là ý chí tự nguyện của các bên đương sự có quyền thoả thuận. Hơn nữa khi ông D bà T nhận chuyển nhượng đất của bà Đ thì bà Đ đã yêu cầu vợ chồng ông D chưa đường đi cho ông M, vợ chồng ông D biết, các bên đã đến thửa đất và đồng ý vì vậy giữa bà Đ và ông D đã lập Bản cam kết ngày 20/7/2024 với nội dung sau khi vợ chồng ông D bà T mua đất của bà Đ thì vẫn cho ông M 5m ngang thửa đất số 124, bên hông lô đất giáp thửa đất số 121, tờ bản đồ số 06 thuộc xã Tân Thành để đi lại. Xét thấy thoả thuận này phù hợp với Bản cam kết thoả thuận ngày 21/12/2021 giữa bà Đ, ông M và bà N. Do vậy việc bà Đ cho rằng bà chỉ cho ông M đi nhờ trên đất chứ bà không cho ông M quyền sử dụng đất là không có căn cứ để chấp nhận.

Quá trình Toà án vào xem xét thẩm định tại chỗ và đo vẽ D tích đất đang tranh chấp, Toà án tiến hành xác M đối với ông Vương Vi Thành là người có thửa đất số 121 giáp ranh với thửa đất của bà Đ và ông M. Ông Thành cung cấp nội dung: *“Tôi là người có đất giáp ranh với đất ông Nguyễn Ngọc M và bà Nguyễn Thị Đ. Giữa D tích đất tôi và đất ông M và bà Đ không có đường đi, trước đây ông M có đi nhờ trên đất của tôi để đi vào đất ông M, nhưng hiện nay tôi đã đào hố trồng cà phê và không cho đi nhờ nữa. Ngoài đường đi nhờ trên đất của tôi thì hiện nay ông M không có con đường nào đi vào đất, đất ông M bị bao bọc xung quanh các D tích đất khác”*.

Cũng theo biên bản xác M ngày 14/10/2025 tại Uỷ ban nhân dân xã T thể hiện: Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 06, xã Tân Thành nay là xã T, tỉnh L, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 981767, mang tên ông Nguyễn Ngọc M do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/3/2023. Qua kiểm tra hồ sơ địa chính thì thửa đất số 123, tờ bản đồ số 06 tiếp giáp với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 06 của bà Nguyễn Thị Đ; tiếp giáp với thửa 122 và tiếp giáp với thửa 75, tờ bản đồ số 06, 01 phần tiếp giáp với ruộng nước công cộng. Thửa đất số 123, tờ bản đồ số 06 của ông M bị vây bọc bởi các thửa đất nêu trên và ruộng nước, không có đường đi vào thửa đất 123 của ông Nguyễn Ngọc M.

Theo Điều 254 của Bộ luật dân sự quy định quyền về lối đi qua thì chủ sở hữu có bất động sản bị vây bọc bởi các bất động sản của các chủ sở hữu khác có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi hợp lý trên phần đất của họ...; trường hợp bất động sản được chia thành nhiều phần cho các chủ sở hữu, chủ sử dụng khác nhau thì khi chia phải dành lối đi cần thiết cho người phía trong theo quy định tại khoản 2 Điều này mà không có đền bù. Bản cam kết ngày 21/12/2021 giữa các bên không được công chứng chứng thực nhưng đây là sự thoả thuận giữa các bên và được các bên thừa nhận, đất này có nguồn gốc của hộ gia đình, sau khi thoả thuận phân chia di sản tại Toà án các bên đã giao đất cho nhau theo thoả

thuận. Tại phiên toà bà Đ xác định bà chừa 5m để cho ông M lấy đường đi vào đất sản xuất, cam kết này có hiệu lực, các bên đã giao đất, căn cứ Điều 259 quy định hiệu lực của quyền hưởng dụng được xác lập từ thời điểm nhận chuyển giao tài sản.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Đ và bên nhận chuyển nhượng là vợ chồng ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T do Văn phòng công chứng Trần Đức K công chứng, số công chứng 7742 quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/8/2024 thì thấy rằng: Bà Đ chuyển nhượng cho vợ chồng ông D bà T D tích đất 3.494m², thuộc thửa đất số 125 (ghi chú: thửa đất 322, tờ bản đồ số 16 cũ nay đổi thành thửa 125, 126, 127), tờ bản đồ số 6, xã Tân Thành, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 981768 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 27/3/2023 và D tích đất 2.254m² thuộc thửa đất số 124 (ghi chú: thửa 321, tờ bản đồ số 16 cũ nay đổi thành thửa 124), tờ bản đồ số 06, xã Tân Thành, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DK 981769, do Sở Tài nguyên và môi trường cấp ngày 27/3/2025. Giá trị chuyển nhượng là 2.495.000.000đồng. Trước khi các bên ra Văn phòng công chứng để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên thì bà Đ đã thông báo cho vợ chồng ông D bà T biết việc bà đã chừa cho ông M D tích đất 5m ngang thuộc thửa đất 124 cho ông M làm lối đi. Ngày 20/7/2024 bà Đ, ông D, bà N, ông M đã ra thực địa thửa đất, giữa bà Đ, ông D, bà N có lập bản cam kết viết tay thoả thuận sau khi vợ chồng ông D bà T mua đất của bà Đ xong thì vẫn cho ông M 5m ngang thuộc thửa đất 124, bên hông lô đất số 121, tờ bản đồ số 06, xã Tân Thành để đi lại. Theo kết quả đo vẽ thì phần lối đi của ông M có D tích đất 212,8m² thuộc thửa đất số 124. Như vậy có cơ sở khẳng định D tích đất 212,8m² thuộc 01 phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 06 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được các bên thoả thuận là lối đi của ông M trước khi Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Do đó Hợp đồng chuyển nhượng này có 01 phần không có hiệu lực pháp luật đối với D tích đất 212,8m², thuộc thửa đất 124, tờ bản đồ số 06. Theo khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự quy định “Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”. Do đó Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu 01 phần Hợp đồng chuyển nhượng đối với D tích đất 212,8m², thuộc thửa đất 124, tờ bản đồ số 06 do không thể thực hiện được.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Bị đơn bà Đ yêu cầu ông M phải trả cho bà số tiền 17.712.000đồng từ việc ông M thu hoạch trái phép cà phê trên đất của bà. Tuy nhiên tại phiên toà hôm nay bà Đ tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu phản tố. Xét thấy việc rút toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo như phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2024 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T do Văn phòng công chứng Trần Đức K công chứng, số công chứng 7742 quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần đối với D tích đất 212,8m² thuộc 01 phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 06(2013), xã Tân Thành, huyện

Đ cũ nay là xã T, tỉnh L. Công nhận D tích đất 212,8m² thuộc 01 phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 06(2013), xã Tân Thành, huyện Đ cũ nay là xã T, tỉnh L là lối đi của ông Nguyễn Ngọc M qua bất động sản liền kề, theo hoạ đồ đo đạc ngày 07/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ.

[3] Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền chi phí tố tụng trong vụ án là 2.847.000đồng. Ông M đã tạm nộp số tiền này. Tại phiên toà nguyên đơn ông M nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án, xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn ông M được Toà án chấp nhận do đó buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do bà Đ là người cao tuổi nên xét miễn toàn bộ án phí cho bà Đ; Buộc vợ chồng ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc M 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0004163 ngày 15/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - L và 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001906 ngày 06/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh L.

[5] Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 227, 228, 244, 264, 267 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 166, 175, 197, 254, 259, 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ vào các Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Vợ chồng ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T; bà Lê Thị P, bà Nguyễn Thị Hồng N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2024 giữa bà Nguyễn Thị Đ và ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T do Văn phòng công chứng

Trần Đức K công chứng, số công chứng 7742 quyền số 03/2024 TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu một phần đối với D tích đất 212,8m² thuộc 01 phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 06(2013), xã Tân Thành, huyện Đ cũ nay là xã T, tỉnh L.

Công nhận D tích đất 212,8m² thuộc 01 phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 06(2013), xã Tân Thành, huyện Đ cũ nay là xã T, tỉnh L là lỗi đi của ông Nguyễn Ngọc M qua bất động sản liền kề, theo hoạ đồ đo đạc ngày 07/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ nay là Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai khu vực Đ.

Ông M được quyền liên hệ cơ quan chức năng làm thủ tục đăng ký lỗi đi qua bất động sản liền kề đối với D tích đất 212,8m² thuộc 01 phần thửa đất 124, tờ bản đồ số 06(2013), xã Tân Thành, huyện Đ cũ nay là xã T, tỉnh L.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định.

(có hoạ đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất đề ngày 07/3/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ kèm theo).

2/ Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu ông M phải trả cho bà số tiền 17.712.000đồng từ việc ông M thu hoạch trái phép cà phê trên đất của bà.

3/ Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc M nhận chịu toàn bộ số tiền chi phí xác M xem xét thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 2.847.000đồng, ông M đã nộp đủ số tiền trên và đã được thanh quyết toán theo quy định.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn bà Nguyễn Thị Đ.

- Buộc vợ chồng ông Lê Tất D, bà Nguyễn Thị Kim T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc M 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004163 ngày 15/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Trọng cũ nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 2 - L và 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0001906 ngày 06/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh L.

Trong 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, 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 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.

5/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt tại

phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án tỉnh L xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh L.
- VKSNDKV2, tỉnh.
- THADSKV Đ.
- Các đương sự.
- Lưu HS, AV.

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

ĐẶNG THỊ THANH HƯƠNG