

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÀM THUẬN BẮC
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 35/2024/DS-ST

Ngày: 15/4/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp
lối đi qua bất động sản liền kề*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÀM THUẬN BẮC, TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hà Văn Hơn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Văn Em

2. Ông Bùi Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Lê Thị Hồng Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Hiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2021/TLST-DS ngày 29/4/2021, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17a/2024/QĐXXST-DS ngày 07/3/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 31/2024/QĐHPT-DSST ngày 25 tháng 3 năm 2024; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị M – sinh năm 1964

Địa chỉ: Khu phố 13, phường P, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Bị đơn:

1/ Ông Lương Nguyên N – sinh năm 1943.

Địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

2/ Bà Trần Thị Y – sinh năm 1949.

Địa chỉ: Thôn 1, xã L, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn L1 – sinh năm 1960

Địa chỉ: Khu phố 13, phường P, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn L1: Bà Đỗ Thị M (theo hợp đồng ủy quyền ngày 08/7/2022)

2/ UBND xã L, huyện Hàm Thuận Bắc.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Giang - Chủ tịch UBND xã L.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Huỳnh Thị Mỹ L2 - Công chức Tư pháp, hộ tịch xã L.

Tại phiên tòa có mặt bà M và bà L2. Vắng mặt ông N và bà Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****/ Trong đơn khởi kiện ngày 16/4/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đỗ Thị M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn L1 trình bày:***

Nguyên đơn bà Đỗ Thị M nhận chuyển nhượng của ông Lương Nguyên N thửa đất số 164, tờ bản đồ số 102, diện tích 1.000m² tọa lạc tại thôn 01, xã L, huyện Hàm Thuận Bắc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CN 346570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên ông Lương Nguyên N với giá 153.800.000 đồng, bà M đã đưa đủ tiền cho ông N. Giữa ông N và bà M còn thỏa thuận ông N sẽ trừ 01 con đường đi có chiều rộng 05 m, chiều dài từ đường lộ tới giáp thửa 164 để bà M làm đường đi vào đất của bà M nhận chuyển nhượng. Ngày 03/10/2018, bà M và ông N, bà Y (vợ ông N) đến UBND xã L để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng trên. Trong quá trình soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cán bộ UBND xã L ghi thêm thửa 163, tờ bản đồ 102, diện tích 50009,3m² tọa lạc tại thôn 01, xã L, huyện Hàm Thuận Bắc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CN 346569 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên ông Lương Nguyên N vào hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng xong thì ông N giao cho bà giấy chứng nhận gốc CN 346570. Bà có nộp hồ sơ lên cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất thì Cơ quan nhà nước yêu cầu phải có cả bản gốc của giấy chứng nhận CN 346569 thì mới nhận hồ sơ. Bà kiểm tra thì phát hiện bị nhầm thửa đất 163 vào hợp đồng. Sau khi phát hiện nhầm lẫn trên thì bà và ông N đến UBND xã L để ký hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác nhưng bà Y không đến xã để ký nên không thể thực hiện được. Vì vậy, bà M yêu cầu:

- Công nhận một phần hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 đối với đất số 164, tờ bản đồ số 102, diện tích 1.000m², giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số CN 346570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên Lương Nguyên N.

- Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 102, diện tích 5.009,3m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 346569 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên đứng tên Lương Nguyên N.

- Yêu cầu ông Lương Nguyên N và bà Trần Thị Y trừ con đường đi chung rộng 5m có chiều dài từ đường công cộng đến diện tích đất 1.000m². Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Đỗ Thị M đã rút yêu cầu này.

***/ Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lương Nguyên N trình bày:**

Ông và bà Trần Thị Y là vợ chồng nhưng bà Y đã bỏ đi từ năm 1982 ông không rõ bà Y đang cư trú tại đâu. Ông thừa nhận ông chuyển nhượng cho bà M thửa đất số 164, tờ bản đồ số 102, diện tích 1.000m² tọa lạc tại thôn 01, xã L, huyện Hàm Thuận Bắc theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CN 346570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên ông Lương Nguyên N với giá 153.800.000 đồng, bà M đã đưa đủ tiền cho ông. Giữa ông và bà M còn thỏa thuận ông sẽ trừ 01 con đường đi có chiều rộng 05 m, chiều dài từ đường lộ tới giáp thửa 164 để bà M làm đường đi vào đất của bà M nhận chuyển nhượng. Do về mặt pháp lý phải có chữ ký của bà Y trong hợp đồng nên ông đã gọi được bà Y về ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 03/10/2018, bà M cùng ông N và bà Y(vợ ông) đến UBND xã L để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng trên nhưng không hiểu vì sao trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì cán bộ UBND xã L ghi thêm thửa 163, tờ bản đồ 102, diện tích 50009,3m² tọa lạc tại thôn 01, xã L, huyện Hàm Thuận Bắc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CN 346569 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên ông Lương Nguyên N vào hợp đồng. Hiện nay ông đã giao giấy chứng nhận gốc của thửa đất 164 cho bà M giữ. Nay ông đồng ý theo ý kiến của bà M, ông đồng ý

- Công nhận một phần hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 đối với đất số 164, tờ bản đồ số 102, diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 346570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên Lương Nguyên N.

- Tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 102, diện tích 5.009,3m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 346569 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên đứng tên Lương Nguyên N.

- Đối với việc trừ con đường đi chung rộng 5m có chiều dài từ đường công cộng đến diện tích đất 1.000m², ông đồng ý.

*/ Đại diện UBND xã L trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2018 giữa bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Thị M, bên chuyển nhượng ông Lương Nguyên N và bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực. Sở dĩ có việc nhầm lẫn cả thửa 163 trong hợp đồng trên là do ông N giao cả 02 giấy chứng nhận của thửa 163 và 164 và yêu cầu soạn thảo hợp đồng nên UBND xã L mới soạn thảo. Khi soạn thảo xong thì có giao cho các bên đọc trước khi ký hợp đồng, các bên đọc nhưng không có ý kiến gì nên UBND xã L mới chứng thực theo quy định. Về sau khi ông N và bà M báo lại có việc nhầm lẫn trên và yêu cầu hủy hợp đồng để ký lại, khi đó thì có liên hệ với bà Y về để ký hủy hợp đồng nhưng không thể liên lạc được, ông N cũng không rõ bà Y đang ở đâu. Do vậy không thể ký hủy hợp đồng. nay theo yêu cầu của bà M, UBND xã L đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án, Tòa án đã tổ chức phiên hòa giải để các bên đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng bà Y, ông N và UBND xã L vắng mặt. Theo Điều 207 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc trường hợp không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Riêng bị đơn thực hiện không đúng nghĩa vụ của mình.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Công nhận một phần hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 102, diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 346570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên Lương Nguyên N.

Bà Đỗ Thị M và ông Nguyễn L1 được quyền sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 102, diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 346570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên Lương Nguyên N.

- Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 102, diện tích 5.009,3m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 346569 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên đứng tên Lương Nguyên N là có căn cứ để chấp nhận.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc ông Lương Nguyên N và bà Trần Thị Y trừ con đường đi chung rộng 5m có chiều dài từ đường công cộng đến diện tích đất 1.000m².

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 thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 và yêu cầu bị đơn trừ con đường đi chung rộng 5m có chiều dài từ đường công cộng đến diện tích đất 1.000m² mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng nên đây là quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và “*Tranh chấp lối đi qua bất động sản liền kề*”. Bị đơn cũng như tài sản tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại xã L, huyện Hàm Thuận Bắc nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hàm Thuận Bắc theo quy định tại khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Về việc vắng mặt của ông Lương Nguyên N và bà Trần Thị Y tại phiên tòa hôm nay không thuộc trường hợp phải hoãn phiên tòa. Bởi lẽ, cả bà M và ông N đều không biết bà Yên hiện nay đang ở đâu. Tại Biên bản làm việc ngày 27/8/2020 tại UBND xã L có thể hiện thông tin bà Y hiện đang cư trú tại 53/19b phường Tân Chánh Hiệp, Quận 12, thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án đã xác minh tại Công an phường Tân Chánh Hiệp xác nhận không có ai tên Trần Thị Y ở địa chỉ trên. Do vậy, Tòa án xác định nơi cư trú cuối cùng của bà Y tại thôn 01, xã L, huyện Hàm Thuận Bắc và tiến hành niêm yết hợp L2 các văn bản tố tụng: “Thông báo thụ lý vụ án; thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải; Thông báo kết quả phiên họp; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa” theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, ông N đã được tổng đạt hợp L2 các văn bản tố tụng trên nhưng ông N và bà Y vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với ông N và bà Y.

[3]. Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị M:

[3.1]. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị M và bị đơn ông Lương Nguyên N cùng xác định: Bà Đỗ Thị M có nhận chuyển nhượng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 102, diện tích 1.000m² của ông Lương Nguyên N và bà Trần Thị Y theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 346570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên Lương Nguyên N với giá 153.800.000 đồng. Hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018, bà M đã giao đủ 153.800.000 đồng cho ông N.

Tuy nhiên, trong quá soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà M và ông N cung cấp thông tin 02 thửa đất 163 và 164 nên cán bộ xã L đã soạn thảo hợp đồng thể hiện ông N và bà Y chuyển nhượng cả thửa đất số 163, tờ bản đồ số 102, diện tích 5.009,3m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 346569 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên đứng tên Lương Nguyên N trong hợp đồng. Vì có sự nhầm lẫn như vậy nên bà Đỗ Thị M đã không làm được thủ tục để điều chỉnh sang tên mình được. Sau khi phát hiện có sự nhầm lẫn, bà M có làm đơn gửi đến UBND xã L để yêu cầu giải quyết và UBND xã L đã thụ lý đơn của bà M. Trong quá trình giải quyết, UBND xã L yêu cầu bà M và ông N, bà Y đến để ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên và ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác cho phù hợp với thực tế 2 bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên, do bà Y không còn sống chung với ông N và ông N cũng không biết địa chỉ của bà Y ở đâu nên các bên không thực hiện được việc ký hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018.

Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ý chí của các bên là chỉ chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất số 164 chứ không có thửa đất 163. Tuy nhiên, tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 thể hiện chuyển nhượng cả 2 thửa đất 163 và 164. Các bên đều thừa nhận không có chuyển nhượng thửa đất 163 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi thêm thửa này là ngoài ý chí của các bên. Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa, bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N đều thừa nhận bà M đã trả đủ số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 164 là 153.800.000 đồng và ông N cũng đã đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 164 cho bà M giữ. Qua đó cho thấy, giữa bà M và ông N, bà Y đã tự nguyện chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất 164. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M và ông N, bà Y được UBND xã L chứng thực 03/10/2018 có hiệu lực đối với thửa đất 164 và vô hiệu đối với thửa đất 163 do nhầm lẫn.

Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn bà Đỗ Thị M là công nhận một phần hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 102, diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 346570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên Lương Nguyên N và tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 102, diện tích 5.009,3m² giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CN 346569 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên đứng tên Lương Nguyên N là có căn cứ để chấp nhận.

Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018, tuy có một mình bà M đứng tên nhận chuyển nhượng nhưng bà M khai nhận số tiền nhận chuyển nhượng là tiền chung của bà và chồng là ông Nguyễn

L1. Vì vậy công nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật là tài sản chung của bà M và ông L1.

[3.2] Đối với yêu cầu mở lối đi quan bất động sản liền kề:

Do bà Đỗ Thị M đã rút yêu cầu buộc ông Lương Nguyên N và bà Trần Thị Y trừ con đường đi chung rộng 5m có chiều dài từ đường công cộng đến diện tích đất 1.000m². Việc rút yêu cầu của bà M là hoàn toàn tự nguyện nên đình chỉ đình chỉ đối với yêu cầu này.

[4]. Về án phí: Bà Đỗ Thị M tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y, ông Nguyễn L1 và UBND xã L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất hết 5.000.000 đồng. Bà Đỗ Thị M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, bà M đã nộp tạm ứng đủ số tiền trên tại Tòa án nên không phải nộp nữa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228; Điều 271; Điều 273; điểm c khoản 1 Điều 217; Điều 218 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116, Điều 117; Điều 122; Điều 126, Điều 130; Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, Điều 95, Điều 99, Điều 100, Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L2 phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị M:

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 đối với thửa đất số 164, tờ bản đồ số 102, diện tích 1.000m² tại địa chỉ thôn 01, xã L, huyện Hàm Thuận Bắc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN 346570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên Lương Nguyên N có hiệu lực pháp luật.

- Bà Đỗ Thị M và ông Nguyễn L1 được quyền sử dụng thửa đất số 164, tờ bản đồ số 102, diện tích 1.000m², tại địa chỉ thôn 01, xã L, huyện Hàm Thuận Bắc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN 346570 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên Lương Nguyên N. Bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất được công nhận.

(Theo trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp ngày 07/12/2021 của Công ty TNHH HTB).

- Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị M và ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y được UBND xã L chứng thực ngày 03/10/2018 đối với thửa đất số 163, tờ bản đồ số 102, diện tích 5.009,3m² tại địa chỉ thôn 01, xã L, huyện Hàm Thuận Bắc, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CN 346569 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 11/9/2018 đứng tên Lương Nguyên N.

- Đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông Lương Nguyên N và bà Trần Thị Y trừ con đường đi chung rộng 5m có chiều dài từ đường công cộng đến diện tích đất 1.000m².

Bà Đỗ Thị M có quyền khởi kiện lại con đường đi khi có yêu cầu.

- Về án phí: Bà Đỗ Thị M tự nguyện chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001743 ngày 28/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hàm Thuận Bắc. Bà M đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm; ông Lương Nguyên N, bà Trần Thị Y, ông Nguyễn L1 và UBND xã L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

-Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất hết 5.000.000 đồng. Bà Đỗ Thị M tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này, bà M đã nộp tạm ứng đủ số tiền trên tại Tòa án nên không phải nộp nữa.

-Về kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, tính từ ngày tuyên án sơ thẩm (15/4/2024), đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Thuận;
- VKSND huyện Hàm Thuận Bắc;
- Chi cục THADS huyện Hàm Thuận Bắc;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

(đã ký)

Hà Văn Hơn

