

Bản án số: 207/2024/DS-ST  
Ngày: 15/8/2024  
V/v tranh chấp HĐCNQSDĐ

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN NINH KIỀU, THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Văn Hứng**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1/ Bà **Trần Thị Dung**

2/ Bà **Nguyễn Thị Mai Hồng**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Trần Thùy My** – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà **Lê Hoàng Dung** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14, 15 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 404/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 517/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

**Đại diện theo ủy quyền:** Bà **Đoàn Minh T1**, sinh năm 1998 (*Có mặt*).

Địa chỉ: Số C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

**- Bị đơn:** 1/ Ông **Bùi Chí D**, sinh năm 1960 (*Bị khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số: 23/2023/QĐST-VDS ngày 13/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều*).

**Người giám hộ:** Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1960 (Vợ ông D).

Cùng địa chỉ: Số A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1960

Địa chỉ: Số A, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

**Đại diện theo ủy quyền cho các bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn Quốc S**, sinh năm 1993 (*Đề nghị xét xử vắng mặt*).

Địa chỉ: Số B, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Bùi Thị Thúy N**, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số B, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông **Nguyễn Văn Quốc S**, sinh năm 1993 (Đề nghị xét xử vắng mặt).*

Địa chỉ: Số B, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2/ Ông **Bùi Khắc C**, sinh năm 1953 (Có mặt).

3/ Ông **Bùi Chí T2**, sinh năm 1962 (Có mặt).

Địa chỉ: Số B, đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C: Ông **Nguyễn Việt C1**, sinh năm 1969.*

Địa chỉ: Số D, đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ (Theo Phiếu đăng ký ngày 05/8/2024).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Minh T1 trình bày: Ngày 12/12/2011, bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H ký văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 708,7m<sup>2</sup>, thửa 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ với giá 1.400.000.000 đồng. Do chỗ thân quen nên sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà Nguyễn Thị T đã giao đủ số tiền 1.400.000.000 đồng và nhận đất sử dụng ổn định từ trước cho đến nay.

Tuy nhiên, khi bà Nguyễn Thị T yêu cầu thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho bà T thì ông D, bà H đưa ra nhiều lý do cố tình tránh né, gây khó khăn. Nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nghiêm trọng nên bà Nguyễn Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+ Buộc bị đơn ông Bùi Chí D và bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn với phần đất diện tích 708,7m<sup>2</sup>, thửa 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ theo Giấy thỏa thuận mua bán đất mà các bên ký kết ngày 12/12/2011.

+ Công nhận phần đất diện tích 708,7m<sup>2</sup>, thửa 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ cho bà Nguyễn Thị T. Đồng thời, buộc ông Bùi Chí D và bà Nguyễn Thị H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Nguyễn Thị T thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên theo quy định của pháp luật.

*\* Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ bị đơn bà Nguyễn Thị H, đồng thời là người giám hộ cho ông Bùi Chí D trình bày:* Vào ngày 12/12/2011, vợ chồng bà là Nguyễn Thị H và ông Bùi Chí D có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T phần quyền sử dụng đất diện tích 708,7m<sup>2</sup>, thửa 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ với giá 1.400.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông bà đã nhận đủ số tiền 1.400.000.000 đồng của bà T và đã bàn giao quyền sử dụng đất cho bà T quản lý, sử dụng.

Đồng thời, ông bà đã nhiều lần yêu cầu bà T ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên nhưng bà T thường xuyên vắng mặt tại địa phương nên không thể liên lạc được. Nay bà T khởi kiện yêu cầu ông bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp. Do đó, bà đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

*\* Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Khắc C trình bày:* Quyền sử dụng đất diện tích 708,7m<sup>2</sup>, thửa 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ là tài sản riêng của ông Bùi Chí D có nguồn gốc do mẹ ruột cho riêng, đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 503896 (Số vào sổ: H00497.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp ngày 27/5/2005. Hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên do ông giữ, quản lý theo yêu cầu của mẹ ông và ông Bùi Chí D theo thỏa thuận. Việc bà Nguyễn Thị T khởi kiện cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông không hề hay biết và thấy vô lý, có dấu hiệu giả tạo trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

***Tại phiên tòa,***

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đoàn Minh T1 trình bày:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Bùi Chí D thừa nhận ngày 12/12/2011 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T với giá 1.400.000.000 đồng. Mặc dù, bà Nguyễn Thị T đã thanh toán đủ số tiền 1.400.000.000 đồng và đã nhận quyền sử dụng đất để quản lý, sử dụng nhưng ông D, bà H cố tình trốn tránh không thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Tuy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2011 chỉ là hợp đồng tay nhưng các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì bà T có quyền yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2011, công nhận cho bà Nguyễn Thị T phần quyền sử dụng đất diện tích 708,7m<sup>2</sup>, thửa 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Đồng thời, buộc ông Bùi Chí D và bà Nguyễn Thị H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Nguyễn Thị T thực hiện thủ tục chỉnh lý sang

tên theo quy định của pháp luật.

+ Nguyên đơn đồng ý ghi nhận phần lối đi 02m cho ông Bùi Khắc C, ông Bùi Chí T2 làm lối đi chung.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết C1 trình bày:* Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi lẽ không có bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào xác định được người viết ra các Biên nhận ngày 12/12/2011. Đồng thời, việc nguyên đơn cho rằng khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thấy được bản chính giấy đất là không đúng, vì từ khi cấp đến nay bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Bùi Khắc C cất giữ. Hơn nữa, theo giao dịch thông thường khi bên mua đã trả hết toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên bán phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc nguyên đơn cho rằng đã trả hết 1.400.000.000 đồng tiền đất nhưng không nhận bản chính giấy đất là chưa hợp lý.

Nguyên đơn cho rằng chỉ xem đất một lần đã đồng ý nhận chuyển nhượng và thanh toán toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông Bùi Chí D cho rằng không có việc chuyển nhượng cũng như nhận tiền từ bà Nguyễn Thị T. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng không thể hiện mục đích ông D, bà H chuyển nhượng để làm gì và giao dịch liên quan đến tài sản của một người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi phải do người giám hộ, người giám sát giám hộ thực hiện nên việc ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T là trái pháp luật.

Về nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ ruột ông D tặng cho riêng nên là tài sản riêng của ông D và ông đã nhờ anh em ruột quản lý thay. Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H vắng mặt nên nhiều vấn đề không được làm rõ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để triệu tập ông Bùi Chí D tham gia trực tiếp nhằm làm rõ các tình tiết của vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Khắc C trình bày:* Thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Viết C1, không có ý kiến gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Chí T2 trình bày:* Đề nghị xem xét dành lối đi chung 02m theo Văn bản thỏa thuận lối đi ngày 24/12/2022, được công chứng tại Văn phòng C2 (Số C, quyền số 12/2022/TP,CC-SCC/HĐGD).

*Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án tuân theo pháp luật; những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình. Việc thụ lý vụ án của Tòa án là đúng thẩm quyền, việc xác định tư cách tố tụng là phù hợp. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành giải quyết vụ án là



phù hợp với đúng quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Từ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2011. Công nhận cho nguyên đơn phần quyền sử dụng đất diện tích 669,3m<sup>2</sup>, thửa 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Đồng thời, buộc ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H giao cho bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 503896 (Số vào sổ: H00497.QSĐĐ) do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Bùi Chí D ngày 27/5/2005, bà T được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc dành lối đi chung ngang 2m x dài 19,8m với diện tích 39,4m<sup>2</sup> cho ông Bùi Khắc C, ông Bùi Chí T2.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật:* Bà Nguyễn Thị T khởi kiện buộc ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2011. Quan hệ pháp luật được xác định là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng:*

- Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định tại khoản 1 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu tạm ngừng phiên tòa triệu tập ông Bùi Chí D đến trực tiếp trình bày các nội dung có liên quan đến vụ án. Xét tại Quyết định giải quyết việc dân sự số: 23/2023/QĐST-VDS ngày 13/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã tuyên bố ông Bùi Chí D là một người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi và bà Nguyễn Thị H (vợ ông D) là người giám hộ đương nhiên. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 69 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 ông Bùi Chí D không đủ điều kiện về năng lực chủ thể trực tiếp tham gia tố tụng, cung cấp lời trình bày tại Tòa án nên đề nghị này không có cơ sở để chấp nhận.

**[3] Về nội dung vụ án:**

[3.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn, bị đơn thống nhất trình bày như sau: Ngày 12/12/2011, giữa bà Nguyễn Thị T với vợ chồng ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H có ký “Giấy thỏa thuận bán đất”. Theo đó, ông D, bà H chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 708,7m<sup>2</sup>, thửa 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ với giá 1.400.000.000 đồng (**BL 100**). Ngoài, ra giữa các bên còn lập Biên nhận ngày 12/12/2011 về việc ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H nhận đủ số tiền chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị T (**BL 98**). Cùng ngày ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H đã lập biên bản bàn giao đất cho bà Nguyễn Thị T (**BL 99**).

[3.2] Xét người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng không có tài liệu, chứng cứ xác định ai là người viết ra các Biên nhận ngày 12/12/2011, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể hiện mục đích chuyển nhượng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Đồng thời, việc giao kết hợp đồng của người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi phải do người giám hộ, người giám sát giám hộ thực hiện nên việc ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T là vi phạm pháp luật.

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Khắc C, ông Bùi Chí T2 (anh em ruột ông D) cùng xác nhận chữ ký, chữ viết cũng như dấu vân tay trong các Hợp đồng, Biên nhận ngày 12/12/2011 là của ông D nhưng cho rằng do bà H lừa dối. Đồng thời, các ông cũng xác định ông D biết đọc, biết viết, từng đi nghĩa vụ quân sự, làm bảo vệ cho trường học cho đến tuổi nghỉ hưu. Như vậy, có cơ sở khẳng định các chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong giấy thỏa thuận mua bán đất, biên nhận tiền, biên bản bàn giao đất cùng ngày 12/12/2011 là của ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H. Việc ông C, ông T2 cho rằng bà H đã lừa dối yêu cầu ông D ký, lăn tay vào các biên nhận nhưng không cung cấp được liệu chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 401, 402 Bộ luật Dân sự năm 2005 không có quy định bắt buộc chủ thể lập hợp đồng phải là bên chuyển nhượng hoặc bên nhận chuyển nhượng cũng như mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất để làm gì.

Ngoài ra, theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngoài việc giao kết hợp đồng với bà Nguyễn Thị T ngày 12/12/2011 thì ông Bùi Chí D đã tự thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thu H1 một phần diện tích 997,4m<sup>2</sup> (LUC), thửa 236, tờ bản đồ số 35, ký xác nhận chỉnh lý diện tích phần còn lại của Văn phòng Đăng quyền sử dụng đất quận N ngày 27/11/2014 (**BL 21**); Ngày 24/12/2022, ông Bùi Chí D với ông Bùi Khắc C, ông Bùi Chí T2 ký Văn bản thỏa thuận lổi đi, được công chứng tại Văn phòng C2 (Số C, quyền số

12/2022/TP,CC-SCC/HĐGD). Trong các giao dịch này ông Bùi Chí D đều tự xác lập nên việc cho rằng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông D không đủ năng lực hành vi dân sự là chưa có cơ sở. Đồng thời, ông Bùi Chí D bị tuyên bố là một người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi theo Quyết định giải quyết việc dân sự số: 23/2023/QĐST-VDS ngày 13/11/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 23 Bộ luật Dân sự năm 2015 chỉ có cơ sở xác định ông Bùi Chí D là một người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi kể từ khi có quyết định tuyên bố của Tòa án. Như vậy, trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chưa đủ cơ sở để xem xét.

[3.3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2011 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H là hợp đồng tay, không được công chứng, chứng thực là vi phạm điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận bà T thanh toán đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.400.000.000 đồng. Đối chiếu với Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức được lựa chọn từ Bản án dân sự phúc thẩm số 16/2019/DS-PT ngày 19/3/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì: *“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng/chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình”* thì *“Trường hợp này, Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng”*. Như vậy, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2011 của bà Nguyễn Thị T là có cơ sở để chấp nhận.

[3.4] Ngoài ra, tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Chí T2 đề nghị trong trường hợp chấp nhận đề nghị khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu dành lối đi chung 02m theo Văn bản thỏa thuận lối đi ngày 24/12/2022, được công chứng tại Văn phòng C2 (Số C, quyển số 12/2022/TP,CC-SCC/HĐGD).

Xét tiếp giáp phần đất chuyển nhượng có phần đất mồ mã ông bà, cha mẹ của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, việc thăm viếng khu mộ phải đi ngang phần đất tranh chấp. Đồng thời, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng thống nhất dành lối đi chung 02m cho ông Bùi Khắc C, ông Bùi Chí T2 thỏa đúng thỏa thuận ngày 24/12/2022. Do đó, cần ghi nhận sự tự nguyện này của phía nguyên đơn.

Theo Bản trích đo địa chính số: 164/TTKTTNMT ngày 26/02/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C xác định phần lối đi chung ngang 2m x dài 19,8m với diện tích 39,4m<sup>2</sup>. Do đó, chỉ có cơ sở công nhận

cho bà Nguyễn Thị T phân quyền sử dụng đất còn lại của thửa 235, tờ bản đồ số 35 với diện tích là  $708,7\text{m}^2 - 39,4\text{m}^2 = 669,3\text{m}^2$ .

[4] *Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ*: Căn cứ Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bị đơn ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H phải chịu 5.000.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho bà Nguyễn Thị T.

[5] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận, nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6] *Đối với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát*:

+ Việc tuân thủ theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật.

+ Nội dung giải quyết vụ án: Với những phân tích nêu trên về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung này là phù hợp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 69, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

- Điều 401, Điều 402, khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 23, khoản 2 Điều 129, khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Án lệ số 55/2022/AL;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*Tuyên xử*:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

- Buộc bị đơn ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2011. Công nhận cho bà Nguyễn Thị T phân quyền sử dụng đất diện tích  $669,3\text{m}^2$ , thuộc thửa 235, tờ bản đồ số 35, tọa lạc tại đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 503896 (Số vào sổ: H00497.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Bùi Chí D ngày 27/5/2005.

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc dành lối đi chung ngang 2m x dài 19,8m với diện tích  $39,4\text{m}^2$  cho ông Bùi Khắc C, ông Bùi Chí T2.



Phần diện tích đất công nhận cho bà Nguyễn Thị T và phần lối đi chung được thể hiện theo Bản trích đo địa chính số: 164/TTKTTNMT ngày 26/02/2024 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C (*Đính kèm*).

- Buộc bị đơn ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H giao cho bà Nguyễn Thị T bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 503896 (Số vào sổ: H00497.QSDD) do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Cần Thơ cấp cho ông Bùi Chí D ngày 27/5/2005. Đồng thời, bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký sang tên, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

**2.** Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bị đơn ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*), nguyên đơn đã nộp tạm ứng và chi xong nên bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền này cho bà Nguyễn Thị T.

**3.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T được nhận lại 600.000 đồng (*Sáu trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số: 0000907 ngày 12/8/2022 và Biên lai thu số: 0001059 ngày 19/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn ông Bùi Chí D, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*).

**4.** Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết), để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục 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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Q.NK;
- Chi cục THADS Q.NK;
- TAND TP.CT;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Văn Hứng**