

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 131/2022/DS-PT

Ngày 09-11-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thái

Các Thẩm phán: Ông Lương Thanh Chín

Ông Nguyễn Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hoàng Huy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 77/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 133/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn K, sinh năm 1963 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Khu phố F, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ: Khu phố D, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Bà Dương Thị A, sinh năm 1946 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị A: Bà Trương Bích T, sinh năm 1994 (theo văn bản ủy quyền ngày 21/12/2021) (có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim N, bà Nguyễn Thị Kim C: Ông Võ Đức T1 là Luật sư của Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B (có mặt).

Địa chỉ: A N, phường T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Nguyễn Quốc T2, sinh năm 1979 và bà Hồ Thị Kim L, sinh năm 1983 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

+ Bà Lương Thị H, sinh năm 1968 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Khu phố F, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Địa chỉ: Khu phố D, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

+ Ông Đinh Văn T3, sinh năm 1944 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- *Người làm chứng:*

Ông Nguyễn D, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Dương Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo đơn khởi kiện và bản tự khai, nguyên đơn ông Nguyễn K trình bày:*

Ngày 06.02.2004, ông K có mua của vợ chồng bà Dương Thị A - ông Nguyễn Văn C1 (nay đã chết) một số mảnh đất với giá 75.000.000 đồng, cụ thể như sau:

01 căn nhà gắn liền với diện tích đất khoảng 500 m²; 01 miếng đất màu diện tích 772 m² thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 03; 01 miếng đất ruộng 01 lúa diện tích 784 m² thuộc thửa đất 90, tờ bản đồ 03; 01 miếng đất 02 lúa diện tích 689 m² thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ 03; 01 miếng đất ruộng 01 vụ diện tích 521 m² thuộc 01 phần của thửa đất số 88, tờ bản đồ 03.

Ngày 06.02.2004, ông K đặt cọc trước 50.000.000 đồng. Đến ngày 23.6.2004 ông K thanh toán số tiền còn lại là 25.000.000 cho vợ chồng bà A, ông C1 (có viết giấy tay). Ngày 27.7.2005, ông K và ông C1 có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với những mảnh đất trên theo hợp đồng số 47, quyền số 1/25/TP/CC-SCT/HĐGD. Nhưng trong đó, mảnh đất có diện tích 521 m² là thuộc một phần của thửa đất 88, có tổng diện tích là 1.474 m² không

tách thửa ra được. Tuy nhiên, sau khi vợ chồng ông C1 bà A giao đất thì ông K có trồng chuối, đổ đất. Năm 2007 ông có bán đất cho vợ chồng ông T2 bà L với diện tích chiều ngang 5m x chiều dài 27 m với giá 30.000.000 đồng và vợ chồng ông T2 xây dựng một căn nhà xây cấp 4 để ở từ đó cho đến nay.

Hiện nay thửa đất số 88 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới số CH 451279, thửa đất 88 nay thành thửa đất 328, tờ bản đồ số 5 và diện tích tăng lên thành 1.520,3 m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06.9.2017 cho bà Nguyễn Thị Kim C và Nguyễn Thị Kim N (hai bà là con gái của ông Nguyễn Văn C1 và bà Dương Thị A).

Lý do thửa đất này được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới là sau khi ông Chí c, bà A cùng các con lại phân chia tài sản thừa kế thửa đất số 88 mà không thông báo cho ông K biết, gia đình bà A cũng không thực hiện nghĩa vụ tách mảnh đất có diện tích 521 m² đã bán cho ông K.

Ông K có đến nhà bà A yêu cầu được cung cấp giấy tờ để làm thủ tục tách thửa diện tích đất 521 m² đã bán cho ông K thì bà Kim C và Kim N không chịu cung cấp giấy tờ và cho rằng đó là chuyện mua bán của ông C1 khi còn sống.

Theo ông K biết tại khoản 1 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Như vậy, việc bà Kim C và Kim N thừa kế thửa đất số 88 (nay là thửa đất số 328) phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tách thửa đã bán cho ông K theo đúng như thỏa thuận mua bán giữa ông K và vợ chồng ông C1 bà A theo khoản 3 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: Trường hợp di sản đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Nay, ông Nguyễn K yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể: Yêu cầu bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 521 m² thuộc thửa đất số 88, nay là thửa đất số 328; Yêu cầu bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N hợp tác, cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục tách thửa diện tích đất 521 m² cho ông K theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận diện tích đất mà ông mua của ông C1 bà A là tài sản chung của vợ chồng ông và ông vẫn giữ nguyên ý kiến.

**Theo bản tự khai và các lời khai tại Tòa án nhân dân thị xã La Gi, bị đơn bà Dương Thị A trình bày:*

Bà Dương Thị A là vợ ông Nguyễn Văn C1, bà A thừa nhận lúc ông C1 còn sống vào năm 2004, bà và ông C1 có bán đất cho ông Nguyễn K với diện tích đất là 3,3 sào (tức 03 đám ruộng liền kề, trong đó có 01 đám ruộng có căn nhà vách ván đất chưa được cấp sổ đỏ), gồm: Thửa số 69 có diện tích 698 m²,

thửa số 68 có diện tích 772 m², thửa số 90 có diện tích 784 m² và 01 thửa đất liền kề với thửa số 90 có diện tích hiện nay bà không nhớ (trên thửa đất này có căn nhà vách ván hiện giờ đã sụp vào năm 2006); giá bán 75.000.000 đồng, ông K đưa tiền nhiều lần và bà đã nhận đủ, giấy tờ mua bán do ông Nguyễn D (em rể bà A) viết, sau đó bà và ông C1 có ký vào, giấy tờ bản chính do ông K giữ. Ông K tự lấy giấy tờ đất đi làm thủ tục sang tên, hiện nay ông K đã đứng tên các sổ đỏ ông đã mua. Bà A không bán thửa đất số 88, nay là thửa đất số 328 có diện tích 521 m², ngược lại ông K đã lấy thửa đất này bán cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T2 và bà L cách đây mười mấy năm với giá 30.000.000 đồng, vợ chồng ông T2 xây nhà cấp 4 ở mà ông K cứ nói là thiếu đất. Khi vợ chồng ông T2 xây nhà ở thì bà và ông C1 cứ tưởng là ông K bán đất cho vợ chồng ông T2. Sau này, ông T2 qua gặp bà để đòi sổ đỏ tách thửa thì gia đình bà mới biết là không hề bán thửa đất này cho ông K. Hiện nay bà A đã để lại thừa kế cho hai con bà là Nguyễn Thị Kim C và Nguyễn Thị Kim N đứng tên hợp pháp nên bà A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn K.

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

Bà Nguyễn Thị Kim N là con của ông Nguyễn Văn C1 và bà Dương Thị A, bà N thừa nhận gia đình bà có bán cho ông Nguyễn K với diện tích 3.300 m² đất ruộng và có giao sổ đỏ cho ông K đi tách thửa hơn hai năm. Ông K làm sổ đỏ cho ông rồi mới trả sổ đỏ cho gia đình bà, nhưng không nghe ông K nói ông cắt đất mà vẫn còn thiếu, cho đến bây giờ ông K lại nói thiếu đất. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông K thì bà N không đồng ý vì cha mẹ bà không bán thửa đất 521 m² cho ông K. Hiện nay thửa đất này bà được nhận thừa kế từ mẹ bà là bà Dương Thị A, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà và bà Nguyễn Thị Kim C đứng tên đăng ký.

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

Bà Nguyễn Thị Kim C là con của ông Nguyễn Văn C1 và bà Dương Thị A, bà C thừa nhận vào năm 2004 gia đình bà có bán cho ông Nguyễn K với diện tích đất gồm 03 thửa có sổ đỏ. Năm 2006, căn nhà bị sụp, nguồn gốc đất này là do khai hoang chưa được cấp sổ đỏ, gia đình bà có giao sổ đỏ cho ông K đi tách thửa, đến hai năm sau ông K mới trả lại sổ đỏ và ông K cũng không phản ánh gì về việc thiếu đất.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Quốc T2 và bà Hồ Thị Kim L trình bày:*

Vào tháng 10.2007, do có người giới thiệu nên vợ chồng ông T2 bà L mua đất của ông Nguyễn K, với diện tích chiều ngang 5m x chiều dài 27 m với giá 30.000.000 đồng và vợ chồng ông T2 đã thanh toán đủ số tiền cho ông K; hai bên có làm giấy tay, mỗi bên giữ 01 bản. Khi vợ chồng ông bà mua xong mới biết đất này do ông K mua của bà A ông C1, thời điểm này ông C1 còn sống, ông K còn cho ông C1 100.000 đồng. Sau đó, vợ chồng ông bà xây nhà cấp 4 với diện tích chiều ngang 5m x chiều dài 13m, năm 2015 xây tiếp hàng rào và cổng phía trước, năm 2017 xây tiếp hàng rào phía sau. Thời điểm vợ chồng ông

bà xây nhà thì ông C1 và bà A không nói gì, còn qua lại nhà vợ chồng ông T2 chơi. Vợ chồng ông T2 khai việc mua đất của ông K là hợp pháp, vì ông K mua đất của ông C1 bà A nên bán lại cho vợ chồng ông, ông bà xây nhà ở từ đó đến nay không ai tranh chấp. Vợ chồng ông T2 bà L trình bày chứ không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị H trình bày:*

Bà Lương Thị H là vợ của ông Nguyễn K, ngày 06.02.2004 vợ chồng bà có mua đất của vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 với tổng diện tích 3.266 m², với giá 75.000.000 đồng. Bà H khai đây là tài sản chung của bà và ông K.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Văn T3 trình bày:*

Vào tháng 10 năm 2006, ông T3 có mua đất của vợ chồng ông C1 bà A để cất nhà ở. Việc ông K mua đất của ông C1 bà A thì ông không biết. Do sát nhà ông có đất trống nên ông có trồng khoảng 10 cây chuối hột và có làm một chuồng gà và nuôi gà nòi khoảng 10 con. Trường hợp sau này diện tích đất này thuộc quyền sử dụng của ai thì ông T3 sẽ trả lại nguyên trạng. Còn nhà xây của vợ chồng ông T2 là do vợ chồng ông T2 mua đất của ông Nguyễn K vào năm 2007 với giá 30.000.000 đồng và ông T3 có làm chứng trong giấy mua bán.

**Người làm chứng ông Nguyễn D trình bày:*

Ông Nguyễn D là em rể của bà Dương Thị A, thời điểm vợ chồng ông C1 bà A bán đất cho ông Nguyễn K thì ông C1 bệnh, ông là người đứng ra lo thủ tục giấy tờ bán đất dùm cho ông C1 bà A. Tại giấy giao kèo và nhận tiền; giấy giao nhận nhà, đất là do ông D viết. Ông D thừa nhận ông C1 bà A bán đất cho ông K với các thửa đất đúng như trong giấy viết, ông D xác nhận có bán thửa đất có diện tích 521 m² nằm trong diện tích 1.474 m². Ông D chỉ đứng ra giao dịch dùm cho ông C1 bà A, chứ không hề có thỏa thuận là bán 3.000 m² đất mà ghi 3.300 m² đất để hưởng phần dư ra là không có.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 1, 2 Điều 21, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 262, Điều 266, Điều 273 và Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 500; khoản 1, 3 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 393,9 m² thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 5 với tổng diện tích 1.520,3 m²; Địa chỉ thửa đất: Khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 451279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06.9.2017 cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên đăng ký với ông Nguyễn K và bà Lương Thị Huỳnh .

2. Buộc ông Đinh Văn T3 phải tháo gỡ 01 chuồng gà tạm, vách xộp, mái lợp tôn xi măng, nền sàn ván, vách có lưới B 40 bao quanh; 07 cây chuối; 01 hàng rào tạm B 40 có chiều dài 10m để trả lại nguyên trạng diện tích đất cho ông Nguyễn K và bà Lương Thị Huỳnh .

3. Buộc bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N phải cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 451279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06.9.2017 cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên đăng ký để làm thủ tục tách thửa diện tích đất 393,9 m² cho ông Nguyễn K và bà Lương Thị H theo quy định của pháp luật.

4. Án phí và lệ phí:

Bà Nguyễn Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Kim N phải cùng liên đới chịu 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Dương Thị A được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn K số tiền 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0022040 ngày 08.01.2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

Bà Dương Thị A và bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N phải cùng liên đới chịu 5.080.000 (Năm triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản và lệ phí đo đạc bản vẽ để hoàn trả cho ông Nguyễn K. Ông Nguyễn K được nhận lại 5.080.000 (Năm triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng từ bà Dương Thị A và bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định của Luật thi hành án dân sự và tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự biết.

Ngày 11/6/2021, bị đơn bà Dương Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị Kim C kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn K trình bày: Ông C1, bà A thực tế đã bán cho ông diện tích đất 3 sào 3, ông đã giao đủ tiền nhưng không tách thửa được 521m² là do không đủ điều kiện tách thửa. Ông đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

- Bà Trương Bích T trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị Kim N trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà Nguyễn Thị Kim C trình bày: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Luật sư Võ Đức T1 trình bày: Đề nghị giám định chữ ký của ông C1, bà A tại giấy giao kèo và nhận tiền ngày 06/02/2004, do lúc đó ông C1 đã 74 tuổi, bà A không biết chữ; Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà C, bà N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không chính xác, bởi năm 2017 bà C, bà N là chủ sở hữu thửa đất này nên phải là bị đơn, ông K không kiện bà N, bà C nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C, bà N cùng bà A tách thửa là không đúng. Ngoài ra, bà N, bà C yêu cầu đo đạc lại tổng diện tích đã bán cho ông K, nếu thiếu thì trả cho ông K, dư thì nhận lại. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, do vi phạm thủ tục tố tụng và cũng đề đo đạc và giám định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

+ Về thủ tục: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Giấy giao kèo và giấy mua bán nhà vi phạm hình thức nhưng ông K đã giao đủ tiền, ông C1, bà A đã giao đất. Ông K không tách thửa được 521m² là do vướng quy định về diện tích tối thiểu để tách thửa. Tuy nhiên, tại điểm đ khoản 2 Điều 1 Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh B đã cho phép tách thửa thuộc trường hợp do có bản án của Tòa án nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K với ông C1, bà A. Mặt khác, phần quyết định của bản án sơ thẩm không ghi rõ nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc tách thửa là thiếu sót, khó thi hành án. Ngoài ra, ông K không có yêu cầu nhưng bản án sơ thẩm vẫn quyết định buộc ông Đinh Văn T3 phải tháo gỡ 01 chuồng gà tạm, vách xộp, mái lợp tôn xi măng, nền sàn ván, vách có lưới B 40 bao quanh; 07 cây chuối; 01 hàng rào tạm B 40 có chiều dài 10m để trả lại nguyên trạng diện tích đất cho ông Nguyễn K và bà Lương Thị H là không đúng. Bên cạnh đó, ông D là người làm chứng nhưng bản án sơ thẩm dành quyền kháng cáo cho ông D là không đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà A, bà N, bà C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị Kim C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn ông Nguyễn K khởi kiện buộc bị đơn bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất lúa 521 m² (đo đạc thực tế 393,9 m²) thuộc thửa đất số 88, nay là thửa đất số 328, tờ bản đồ số 5 với tổng diện tích 1.520,3 m² tại khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 451279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06.9.2017 cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N.

Theo ông K trình bày phần đất này nằm trong phần diện tích đất 3.300m² ông đã mua của vợ chồng ông Nguyễn Văn C1 (nay đã chết) và bà Dương Thị A vào ngày 06.02.2004 với giá 75.000.000 đồng, ông C1, bà A đã nhận đủ số tiền này, thể hiện tại các giấy giao kèo và nhận tiền ngày 06/02/2004 và giấy giao nhận nhà, đất ngày 23/6/2004 viết tay, có ông C1, bà A cùng ký tên.

Ngày 27/7/2005, ông K và ông C1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 47, quyền số 1/25/TP/CC-SCT/HĐGD tại Ủy ban nhân dân thị xã L đối với thửa đất số 69, diện tích 689m²; thửa đất số 68, diện tích 772m²; thửa đất số 90, diện tích 784m² tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 448232 do Ủy ban nhân dân huyện H (cũ) cấp ngày 06/02/1993 cho ông Nguyễn Văn C1. Riêng mảnh đất có diện tích 521 m² mà ông đang tranh chấp là thuộc một phần của thửa đất 88, có tổng diện tích là 1.474 m² (cũng thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 448232) không tách thửa ra được nên trong hợp đồng diện tích đất này bị gạch chéo. Sau khi vợ chồng ông C1, bà A giao đất thì ông K quản lý, sử dụng các thửa đất này, kể cả phần đất có diện tích 521m². Ông đã đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa 68, 69, 90. Đối với diện tích 521 m² ông đang tranh chấp, ông có bán đất cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T2, bà Hồ Thị Kim L với diện tích chiều ngang 5m x chiều dài 27m với giá 30.000.000đồng vào năm 2007 và vợ chồng ông T2 xây dựng một căn nhà xây cấp 4 để ở từ đó cho đến nay.

Trong khi đó, bị đơn bà Dương Thị A thừa nhận vợ chồng bà có bán diện tích đất 3.300m² gồm thửa số 69 có diện tích 698 m², thửa số 68 có diện tích 772 m², thửa số 90 có diện tích 784 m² và 01 thửa đất liên cư với thửa số 90 bà không nhớ diện tích cho ông K với giá bán 75.000.000 đồng, và bà đã nhận đủ tiền, giấy tờ mua bán do ông Nguyễn D (em rể bà A) viết nhưng bà A không thừa nhận có bán phần diện tích 521m² thuộc thửa đất số 88 cho ông K.

[2] Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung của giấy giao kèo và nhận tiền giữa các bên ngày 06/02/2004 có chữ ký của ông C1, bà A, thể hiện ông C1, bà A bán cho ông K 521m² đất lúa trên diện tích 1.474m² (cắt ra). Mặt khác, người làm chứng ông Nguyễn D cũng trình bày ông là người viết các giấy giao kèo và nhận tiền, giấy giao nhận nhà, đất và ông cũng đứng ra lo thủ tục giấy tờ bán đất dùm cho ông C1, bà A. Ông D xác nhận ông C1, bà A có bán thửa đất có diện tích 521 m² nằm trong diện tích 1.474 m² cho ông K.

Quá trình sử dụng đất năm 2007 ông K có viết giấy tay, bán đất cho vợ chồng ông Nguyễn Quốc T2 và bà Hồ Thị Kim L với diện tích chiều ngang 5m

x chiều dài 27m với giá 30.000.000 đồng; vợ chồng ông T2 bà L cũng thừa nhận việc này và thừa nhận mặc dù đây là đất lúa nhưng ông bà đã xây dựng một căn nhà xây cấp 4 để ở từ đó cho đến nay, không có ai tranh chấp. Điều này cũng phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/6/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm, thể hiện “*có 01 căn nhà xây cấp 4A, nền lát gạch ceramic, tường xây gạch, trần thạch cao, nhà xây năm 2007*”.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Thị Kim C yêu cầu giám định lại chữ ký của ông C1, bà A. Xét việc yêu cầu giám định chữ ký của ông C1, bà A thấy rằng, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà Dương Thị A thừa nhận bà A có ký vào giấy giao kèo, còn nội dung viết gì thì bà A không biết do bà không biết chữ. Đối với chữ ký của ông C1 cũng đã thể hiện, sau khi thỏa thuận bán đất tại giấy giao kèo ngày 06/02/2004 thì các bên đã thực hiện chuyển nhượng bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/7/2005 tại UBND thị xã L. Như vậy, thực tế đã thể hiện ý chí ông C1 và đã thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó ông C1 đã làm thủ tục tách thửa đất cho ông K sử dụng, hiện nay ông C1 đã chết, cho nên việc yêu cầu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan về việc giám định chữ ký trên Hợp đồng chuyển nhượng cũng như giấy giao kèo không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng 521m² đất lúa thuộc thửa đất số 88 giữa ông Nguyễn K với vợ chồng ông C1, bà A là có thật, mặc dù chưa tuân thủ đúng về hình thức hợp đồng nhưng thể hiện ý chí tự nguyện mua bán giữa các bên, vợ chồng ông C1, bà A đã nhận đủ tiền, ông K đã quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 2004, ông C1 bà A không có ý kiến phản đối, do đó nên công nhận hợp đồng.

[3] Quá trình sử dụng đất, ngày 21/4/2017 bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị Kim C đã lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường P, thị xã L, thỏa thuận giao quyền thừa kế thửa đất số 88, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.474m² cho bà Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị Kim C. Sau đó, bà Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị Kim C thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Tại các tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thể hiện diện tích thửa đất 88, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.474m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 448232 nay đã đổi thành thửa đất số 328, tờ bản đồ số 05, diện tích đo đạc lại là 1.520,3m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 451279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06/9/2017 cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N.

Khoản 1 Điều 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Những người hưởng thừa kế có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản do người chết để lại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

Do đó, bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N là những người thừa kế theo pháp luật của ông Nguyễn Văn C1 phải thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông Nguyễn Văn Chí c1 để lại là hoàn toàn phù hợp.

Ông Nguyễn K yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất lúa 521 m², tuy nhiên qua đo đạc thực tế chỉ có 393,9 m² và ông K cũng đồng ý với diện tích đất này.

Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn K, buộc bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 393,9 m² thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 5 với tổng diện tích 1.520,3 m²; Địa chỉ thửa đất: Khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận là có căn cứ.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử nhận thấy, tại thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 31/5/2021, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét các quyết định của địa phương liên quan đến việc tách thửa để đảm bảo bản án được thực hiện. Tại Quyết định số 52/2018/QĐ-UBND ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Thuận hiện đang có hiệu lực thi hành, tại khoản 1 Điều 11 quy định: *“Các thửa đất nông nghiệp được hình thành từ việc tách thửa phải đảm bảo có diện tích tối thiểu là 1.000 m²”*. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn K, buộc bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa đối với diện tích đất 393,9 m² nằm trong tổng diện tích 1.520,3 m² thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 5 là chưa phù hợp.

Mặc dù vậy, đến ngày 30/8/2021, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND, có hiệu lực từ ngày 10/9/2021, tại điểm đ khoản 2 Điều 1 quy định không áp dụng đối với các trường hợp sau: *“đ) Các trường hợp tách thửa do:...bản án của Tòa án nhân dân...”*. Do đó, tại thời điểm xét xử phúc thẩm, việc tách thửa 393,9 m² thực hiện được. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đến thời điểm hiện nay vẫn phù hợp theo Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

[4] Đối với diện tích đo đạc theo mảnh trích đo diện tích đất tranh chấp: tại phiên tòa người kháng cáo yêu cầu đo đạc lại tổng thể 3.300m² (các bên không tranh chấp gồm thửa số 69 có diện tích 698 m², thửa số 68 có diện tích 772 m², thửa số 90 có diện tích 784 m² và 01 thửa đất liên cư với thửa số 90) theo hợp đồng chuyển nhượng trước đây, nếu thiếu diện tích thì giao thêm diện tích, nếu đủ đề nghị Tòa án xử bác yêu cầu khởi kiện.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án cấp sơ thẩm đo đạc chưa thể hiện trên diện tích tổng thể của thửa đất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 451279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06.9.2017. Chỉ đo vẽ theo diện tích để thực hiện việc tách thửa theo hợp đồng chuyển nhượng, khó

khẩn trong việc xác định vị trí trên thửa đất. Tòa án cấp phúc thẩm đã xem xét, thẩm định đo đạc lại toàn bộ diện tích trên giấy chứng nhận và xác định phần đất chuyển nhượng theo hiện trạng ông Nguyễn K đã quản lý sử dụng diện tích thực tế 393,9 m² (*kể cả phần đất đã bán vợ chồng ông T2 bà L*). Do diện tích thực tế sử dụng (393,9 m²) của ông Nguyễn K ít hơn diện tích theo thỏa thuận của hợp đồng chuyển nhượng (521m²) nên không cần thiết đo lại tổng diện tích của toàn bộ các thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng các bên đã thực hiện xong và không ai tranh chấp các thửa đất trên. Do đó, không chấp nhận theo yêu cầu đo đạc trên tổng diện tích đất của bà C và bà N.

[5] Tại phần quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: “*Buộc bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N phải cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 451279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06.9.2017 cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N đứng tên đăng ký để làm thủ tục tách thửa diện tích đất 393,9 m² cho ông Nguyễn K và bà Lương Thị H theo quy định của pháp luật*” là chưa đúng. Bởi lẽ cách tuyên trên trong trường hợp họ không cung cấp thì ông K, bà H không thực hiện được thủ tục pháp lý nên Hội đồng xét xử nhận thấy cần phải tuyên lại phần này cho phù hợp và tuyên buộc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cho ông Nguyễn K và bà Lương Thị Huỳnh I thủ tục tách thửa diện tích đất 393,9 m², sau khi thực hiện xong giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N.

Đối với phần quyết định tuyên buộc ông Đinh Văn T3 phải tháo dỡ 01 chuồng gà tạm, vách xộp... để trả lại đất cho ông Nguyễn K và bà Lương Thị H là không đúng. Bởi, ông Nguyễn K tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Dương Thị A, ông K cũng không có yêu cầu ông T3 phải tháo dỡ hàng rào... và cũng chưa được Tòa án thụ lý vấn đề trên. Do đó, phần quyết định trên là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn K.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không thể chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị Kim C.

[7] Đối với phần án phí sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên người liên quan bà Nguyễn Thị Kim C và bà Nguyễn Thị Kim N liên đới chịu án phí 200.000đồng là không đúng nên cấp phúc thẩm sửa lại.

[8] Từ những sai sót trên, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

[9] Do Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, nên bị đơn bà Dương Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị Kim C không phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[10] Các quyết định khác về chi phí thẩm định xem xét không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Dương Thị A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim N và bà Nguyễn Thị Kim C.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân thị xã La Gi;

Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1, 3 Điều 615 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn K:

Buộc bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn K và bà Lương Thị H, đối với phần diện tích đất 393,9 m² thuộc tổng diện tích 1.520,3 m², thuộc thửa đất số 328, tờ bản đồ số 5; Địa chỉ thửa đất: Khu phố E, phường P, thị xã L, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 451279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06.9.2017 cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N (*kèm theo mảnh trích đo địa chính ngày 13/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã L*).

2. Buộc bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 451279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06.9.2017 đứng tên bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N để ông Nguyễn K và bà Lương Thị Huỳnh I thủ tục tách thửa diện tích đất 393,9 m² theo quy định của pháp luật. Sau khi thực hiện tách thửa ông Nguyễn K và bà Lương Thị H phải giao ngay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 451279 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 06.9.2017 cho bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N.

3. Về án phí :

- Án phí sơ thẩm : Bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N phải cùng liên đơn chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N, không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí

mà bà Dương Thị A, bà Nguyễn Thị Kim C, bà Nguyễn Thị Kim N đã nộp theo thứ tự tại biên lai thu tiền số 0004642, 0004643, 0004641 cùng ngày 17/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

Các quyết định khác về chi phí xem xét, thẩm định không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (09/11/2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thị xã La Gi;
- Chi cục THADS thị xã La Gi;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thanh Thái