

Bản án số: 117/2024/DS-PT

Ngày: 17/6/2024

V/v “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử
dụng đất (ranh đất)*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH L

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Đ

Các Thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà C

Bà Võ Thị Mỹ D

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng T - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh L:** Ông Phan Thanh H - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17/6/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất)*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 141/2024/QĐ-PT ngày 15/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh L, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Thái Văn D, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ C, khóm T, Thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L.

Người đại diện ủy quyền của ông Thái Văn D là bà Đoàn Kim H, sinh năm 1970 ;
Địa chỉ: Tổ C, khóm T, Thị trấn T, B, Vĩnh L. Theo văn bản ủy quyền ngày 29/11/2021.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn B, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Tổ C, Khóm T, Thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L.

2.2. Ông Lê Văn L, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, Thị xã B, Vĩnh L.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Đoàn Kim H, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ C, khóm T, Thị trấn T, huyện B, Vĩnh L.

3.2. Chị Phạm Thị Kim P, 1963.

Địa chỉ: Tổ C, Khóm T, Thị trấn T, B, Vĩnh L.

3.3. Anh Nguyễn Quốc A, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ C, khóm T, thị trấn T, huyện B, Vĩnh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và bản khai cùng ngày 20/12/2021 và các tài liệu khác của nguyên đơn ông Thái Văn D trình bày:

Vào năm 1999 ông có mua $\frac{1}{2}$ công đất thổ quả, tầm 2,8m (bằng 600m²) thuộc thửa 149, tờ bản đồ số 0007, diện tích chung 2.600m², loại đất thổ quả do bà Nguyễn Thị N đứng tên. Ông mua của bà Nguyễn Thị N giá 8 chỉ vàng 24k, ông đã giao đủ vàng cho bà N, có con trai bà N là Lê Văn L, sinh năm 1967 cùng thống nhất, có làm giấy bán đất viết tay bằng giấy tập học sinh, hai bên cùng ký tên và có 2 nhân chứng, ấp, địa chính xã và Ủy ban nhân dân xác nhận vào giấy tay mua bán này. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A: 443033 do Ủy ban nhân dân H2 cấp ngày 2/2/1991 do bà N bán đất cho ông, bà N giao cho ông giữ giấy cho đến nay.

Phần đất này chưa sang tên chuyển nhượng cho ông, do ông nghĩ mua bán xong rồi thì thôi và nghĩ có nhân chứng, ấp, xã xác nhận cho ông là đủ rồi. Hiện nay bà N và chồng bà N đã chết.

Theo ông biết bà N có một người con tên Lê Văn L. Sau khi mua xong ông sử dụng đất làm nhà mồ và đã chôn cha ông trên mảnh đất này. Ông đã xây dựng hàng rào kiên cố, lúc xây dựng ông có kêu ông B để chứng kiến, việc ông xây dựng hàng rào cách nay khoảng 20 năm.

Không hiểu sau ông B cầm trụ đá ranh sang qua đất ông. Một đầu giáp đất với bà Lê Thị M 1,5m. Một đầu giáp đất với đất ông Nguyễn Văn L1 1,2m, ngang 23m, diện tích khoảng 31m² để chiếm đất ông mua của bà N.

Ông Thái Văn D yêu cầu giải quyết:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/1999 giữ ông Thái Văn D với bà Nguyễn Thị N, diện tích 600m², thuộc một phần thửa 149, loại đất thổ quả, tờ bản đồ số 0007, tọa lạc tại ấp T, xã T (N là khóm T, thị trấn T), huyện B, tỉnh Vĩnh L;

- Buộc ông Trần Văn B phải di dời trụ ranh đã cắm trên đất của ông Thái Văn D để trả lại diện tích lấn chiếm khoảng 31m², thuộc một phần thửa 149, loại đất thổ quả, tờ bản đồ số 0007, tọa lạc tại ấp T, xã T (N là khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L.

Ông Thái Văn D vẫn yêu cầu lấy đủ diện tích đất theo giấy tay bà Nguyễn Thị N bán cho ông D diện tích 600m². Buộc ông Trần Văn B giao đủ 600m² cho ông D.

Bà Đoàn Kim H là vợ ông Thái Văn D trình bày: Bà vẫn yêu cầu như ông D.

Bản khai của ông Trần Văn B ngày 7/02/2022 trình bày:

Vào năm 1999 ông Trần Văn B có mua phần đất thổ quả của bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1936, cư ngụ: tổ C, khóm T, thị trấn T, huyện B, Vĩnh L. Phần đất tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, Vĩnh L.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N số A: 443033 thửa 149, diện tích 2600m², tờ bản đồ số 0007, thổ quả, tọa lạc tại ấp T, xã T (N là khóm T, thị trấn T), huyện B, tỉnh Vĩnh L, do Ủy ban nhân dân H2 cấp ngày 02/02/1991.

Bà N bán hết phần đất này cho 3 người gồm

1/ Ông Thái Văn D (mua đất trong vườn).

2/ Ông Trần Văn B (mua phần giữa)

3/ Nguyễn Quốc Anh mua (phần đầu ngoài ruộng).

Sau khi 3 người mua xong phần đất nói trên đến ngày 13/9/2000, cán bộ địa chính là ông Lê Công T và cán bộ Trung tâm đo đạc bản đồ địa chính Vĩnh L ông Biện Công Quốc H1 đến đo đạc phần đất của bà N để xác định ranh, chia ra 3 phần cho 3 người. Khi đo xong mỗi người có một biên bản xác định ranh mốc giới thửa đất.

Ông B, bà N, ông L có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tôi đứng tên quyền sử dụng đất thửa 468, diện tích 1950m², tờ bản đồ số 6, loại đất vườn, tọa lạc: tổ C, khóm T, thị trấn T, huyện B, Vĩnh L do ông Trần Văn B đứng tên quyền sử dụng đất cấp năm 2003, do chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H2 ông Lê Quang T1 ký.

Vào năm 2004– 2005 ông Thái Văn D xây dựng hàng rào, khi cho ông biết, ông có đến xác định hàng rào đã xây dựng qua phần đất của ông rồi. Nhưng gia đình ông D nói rằng: không có. Sau đó ông D tự mời cán bộ Trung tâm đo đạc bản đồ địa chính Vĩnh L ông Biện Công Quốc H1 đến đo đạc phần đất lần 2, tự ý chỉ ranh không cho ông hay biết. Sau đó nhờ ông ký tứ cận, ông không đồng ý. Lý do diện tích đo lần 1 là 464m², diện tích đo lần 2 là 500m².

Khoản 3 tháng sau, hai bên có mời cán bộ địa chính là ông Lê Công T và cán bộ Trung tâm Đ ông Biện Công Quốc H1 đến đo đạc lần 3 để xác định ranh giữa ông B và ông D. Khi cán bộ đo đạc kéo thước đo xong thì gia đình ông D không đồng ý xác định ranh như ban đầu (lần 1).

Đến ngày 8/7/2009, Ủy ban nhân dân xã T có mời ông Trần Văn B và ông Thái Văn D đến giải quyết tranh chấp ranh đất nhưng không thành, lý do ông D có nhờ ông L đến xác định ranh đất lúc mua bán, nhưng chỉ sai sự thật với giấy tờ mua bán.

Ngày 10/8/2021 ông B có rào vườn bằng trụ đá trên phần đất của ông, chị của ông D là bà Thái Thị A và con của ông D là T2 đến đập phá. Ông có trình báo Công an thị trấn giải quyết thì bên đập phá khắc phục lại phần đập phá.

Đến ngày 5/11/2021 Ủy ban nhân dân thị trấn T có mời ông Thái Văn D và ông Trần Văn B giải quyết phần tranh chấp ranh nhưng không thành.

Đến nay ông D chưa được đứng tên quyền sử dụng đất.

+ Ông Thái Văn D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/12/1999 giữa ông D và bà N, diện tích 600m² thuộc phần thửa 149. Ông B không đồng ý vì diện tích ông D mua ban đầu là 464 m², đo lần 2 là gần 500m², sau này yêu cầu là 600m² theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 2/12/1999 ông không đồng ý. Ông D buộc ông phải di dời trụ ranh cắm trên đất để trả lại phần đất lấn chiếm 31m² thuộc thửa 149. Ông không đồng ý.

+ Ông B yêu cầu đất của ông đến đâu thì ông lấy đến đó, ông yêu cầu ông D phải di dời hàng rào trả lại diện tích đất bị lấn chiếm của ông.

+ Nếu phần tranh chấp là của ông B mà giao cho ông D quản lý sử dụng thì ông có yêu cầu ông D như sau:

- Một là buộc ông D và bà H tháo dỡ di dời hàng rào để trả đất lại cho ông.

- Hai là buộc ông D và bà H bồi hoàn giá trị đất cho ông theo thỏa thuận.

Bà *Phạm Thị Kim P* trình bày: bà yêu cầu như chồng bà là ông B, bà không yêu cầu gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc A có yêu cầu độc lập ngày 21/02/2022 trình bày:

Vào ngày 13/8/2000 ông Nguyễn Quốc A và bà Nguyễn Thị N và con là ông Lê Văn L có lập “tờ sang đất” với nội dung: ông Lê Văn L đồng ý sang bán cho ông phần đất thổ cư với diện tích 800m² (thuộc thửa 149, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.600m² loại đất thổ quả, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh L, do bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 2.700.000 đồng, cùng ngày 13/8/2000 ông đã giao đủ tiền 2.700.000 đồng cho ông L và bà N. Sự việc sang bán trên có sự chứng kiến của ông Lê Hữu G và bà Nguyễn Thị M1.

Sau khi chuyển nhượng và giao tiền xong thì ông L và bà N đã bàn giao đất diện tích 800m² thuộc một phần thửa 149 cho ông quản lý và sử dụng, thời gian đầu ông nhận đất để trồng một số cây ăn trái, đến năm 2004 anh xây dựng nhà trên phần đất đó với diện tích 55m² (chiều ngang 5m, chiều dài 11m) nhà cấu tạo: mái tol thiếc, nền lót gạch tàu, vách dùng tol thiếc, cột bê tông cốt thép, hiện căn nhà này do ông cùng vợ và 03 con đang sinh sống.

Tháng 01/2010 ông có làm thủ tục đề nghị đo đạc phần đất 800m² thuộc thửa 149 để bà N tách thửa cho ông. Sau khi đo đạc có kết quả thực tế thì phần đất chỉ có 450m² so với diện tích mua bán lúc đầu giảm 350m², nhưng do gia đình điều kiện kinh tế khó khăn mà ông chưa thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Nay ông Nguyễn Quốc A yêu cầu công nhận “Tờ sang đất” lập ngày 13/8/2000 giữa anh Nguyễn Quốc A và bà Nguyễn Thị N, ông Lê Văn L. Công nhận cho ông

Nguyễn Quốc A phần đất có diện tích 450m² gắn liền với căn nhà diện tích 55m² (chiều ngang 5m, chiều dài 11m) nhà cấu tạo: mái tol thiếc, nền lót gạch tàu, vách dinding tol thiếc, cột bê tông cốt thép thuộc thửa đất số 149, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.600m² loại đất thổ quả, tọa lạc tại ấp T, xã T (nay là khóm T, thị trấn T), huyện B, tỉnh Vĩnh L, ông yêu cầu đo đạc có diện tích bao nhiêu thì ông hưởng bấy nhiêu, còn phần thiếu 350m² thì ông không tranh chấp và không yêu cầu ông Lê Văn L bồi hoàn lại.

Bị đơn anh Lê Văn L trình bày:

Trước đây mẹ ông tên Nguyễn Thị N, sinh năm 1936 mất, ông không nhớ năm, lúc đó ông và má ông ở ấp T, xã T, huyện B nay là huyện B, Vĩnh L. Bà Nguyễn Thị N đứng tên quyền sử dụng đất thửa 149, diện tích 2.600m² được Ủy ban nhân dân huyện H2 cấp ngày 02 tháng 02 năm 1991.

Vào năm nào thì ông không nhớ bà N và ông có bán cho ông Thái Văn D 600m² có làm giấy tay bán đất, Sau khi ông xem giấy tay ông thừa nhận là giấy tay do ông ký tên trên giấy tay còn má ông có ký hay không thì ông không nhớ, đến nay ông D vẫn chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do tại sau ông D chưa đi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không biết. Khoảng hai năm sau ông và má ông có bán cho ông Trần Văn B diện tích không nhớ, anh B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa ông không biết. Khoảng hai năm sau ông mới bán thổ cư cho ông Nguyễn Quốc A, diện tích bao nhiêu ông không nhớ, lúc ông và má ông bán đất cho ông Nguyễn Quốc A thì có viết giấy tay. Sau khi ông xem giấy tay ông thừa nhận là giấy tay ngày 13/8/2000 do ông ký tên trên giấy tay còn má ông có ký hay không thì ông không nhớ. Hiện nay ông Nguyễn Quốc A vẫn chưa được đứng tên quyền sử dụng đất, lý do tại sau ông Nguyễn Quốc A chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông không biết.

Lúc ông bán đất cho ông D miệng nói là 600m² nhưng thực tế là không có cầm thước đo, ông ra chỉ mốc ranh là bán cho anh D ví dụ từ mốc số 01 giáp ông Tư M2 đến mốc số 02 giáp ông B, sau đó bán cho ông B từ mốc số 02 giáp ông D đến mốc số 03 giáp ông Quốc A; bán cho ông Quốc A từ mốc số 03 giáp ông B đến mốc giáp bà Tám S. Chuyển nhượng cho ông D, ông B và ông Quốc A diện tích bao nhiêu ông không biết chỉ nhớ cầm mốc thôi còn ông D, ông B, ông Quốc A tự đo đạc làm gì thì làm ông không biết. Lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của má ông là bà N có vay tiền của Ngân hàng chính sách tại xã T số tiền là 3.000.000 đồng. Ông B trả tiền cho Ngân hàng chính sách rồi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra rồi ông B làm thủ tục chuyển nhượng rồi ông B giữ luôn. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ai giữ thì ông không biết. Nếu ông ra thực địa để kiểm tra chỉ mốc ranh thì ông không nhớ chỗ nào vì lâu quá. Vì mương đã lấp hết rồi. Thực ra khi giao đất thì ông không có đo lại nên không biết diện tích bao nhiêu. Ông D, ông B và ông Quốc A tự đo đạc tự làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay ông Thái Văn D yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đồng ý.

Ông Nguyễn Quốc A yêu cầu công nhận giấy tay ngày 13/8/2000 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đồng ý.

Nay Toà án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh) giữa ông D và ông B thì ông không có ý kiến để cho Toà án giải quyết.

Nay ông không yêu cầu gì hết đối với ông D và ông Quốc A.

Nay ông xin vắng mặt tất cả các phiên hoà giải, đo đạc, đối chất, xét xử tại Toà sơ thẩm và phúc thẩm.

* Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V.

+ Tách thửa 24-2 (tách 46 - 2 + 468 - 2), CLN, diện tích 53,0m², phân tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn.

+ Tách thửa 24-1 (tách 46 -1), CLN, diện tích 434,3m² nguyên đơn không tranh chấp.

+ 1(tách thửa 468-1), CLN, diện tích 1912,0m², bị đơn không tranh chấp

+ 14 (Tách thửa 46-3), ONT+CLN, diện tích 453m², người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không tranh chấp.

* Biên bản định giá tài sản ngày 18/01/2024

Tài sản định giá:

- Thửa đất Tách 24-2(tách 46-2+468-2) diện tích 53m² CLN

- Vật kiến trúc và cây trồng trên Thửa đất 24-2 (tách 46-2+468-2) và Thửa đất 14(tách 46-3).

* Trên phần đất tranh chấp giữa ông D và ông B có kiến trúc trên đất tranh chấp gồm:

- Hàng rào do ông D xây dựng:

Hàng rào: Móng, trụ, đà bê tông cốt thép, tường xây gạch D100, lưới B40.

* Trên phần đất tranh chấp mà anh Quốc A yêu cầu công nhận thì có kiến trúc trên đất tranh chấp gồm:

- Nhà do anh Nguyễn Quốc A xây dựng:

1/ Nhà chính: Nhà độc lập, khung gỗ, cột bê tông cốt thép, vách tol, mái lợp tol, nền gạch tàu, không trần.

2/ Mái che bên hong nhà: khung gỗ, cột bê tông cốt thép, không vách, mái lợp tol, nền lát xi măng, không trần.

* Phần cây trên đất tranh chấp: 24 cây mít loại A, 03 cây Xoài loại C, 01 cây Dừa loại C.

Tất cả cây trồng trên do anh Nguyễn Quốc A trồng.

Tại bản án [dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh L](#) đã quyết định:

Áp dụng:

Áp dụng khoản 3,9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92, Điều 147, 157, 158, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 129, 502, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Điều 99, Điều 100, 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TAND Tối cao. Khoản 1, 4 Điều 26, Điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn D.

Công nhận “Tờ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02/12/1999” giữa ông Thái Văn D với cụ bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn L.

Công nhận cho ông Thái Văn D phần đất theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là $487,5\text{m}^2 = (434,5\text{m}^2 + 53\text{m}^2)$, tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L. Ông Thái Văn D được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thuộc các thửa: Tách 24-1 (tách 46-1) + tách 24 - 2 (tách 46-2 +tách 468-2), diện tích $487,5\text{m}^2$, loại đất CLN, đất tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L gồm các mốc: 3,a,4,5,6,7,8,b,9,3; kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V.

2. Ông Trần Văn B được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký lại Thửa 1(tách thửa 468-1), CLN, diện tích $1912,0\text{m}^2$, loại đất CLN, tọa lạc tại khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L gồm các mốc 2,3,9,10,2. kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V.

Buộc ông Thái Văn D phải hoàn trả giá trị phần đất có diện tích 38m^2 cho ông Trần Văn B với số tiền là 8.208.000đ là hoàn tất.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc A:

Công nhận “Tờ sang nhượng đất ngày 13/8/2000” giữa ông Nguyễn Quốc A với cụ Nguyễn Thị N và ông Lê Văn L.

Công nhận cho ông Nguyễn Quốc A phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là $452,3\text{m}^2$ thuộc thửa: 14 (tách 46-3) gồm các mốc: 1,2,10,11,12,1; loại đất ONT + CLN; đất tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L. Ông Nguyễn Quốc A đến

cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thửa 14 (Tách thửa 46-3), diện tích 452,3m², loại đất ONT+CLN, toạ lạc: tổ C, khóm T, thị trấn T, huyện B, Vĩnh L gồm các mốc 1,2,10,11,12,1. kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V.

Ông Nguyễn Quốc A được sử dụng toàn bộ căn nhà tường có diện tích 58,1m², căn nhà tạm có diện tích 45,9 m², toàn bộ cây trồng trên đất.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn xử lý về án phí, chi phí khảo sát, đo đạc và định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Đoàn Kim H có đơn kháng cáo với nội dung:

1. Yêu cầu ông L giao đúng và đủ theo giấy bán đất được Ủy ban nhân dân xã xác nhận ngày 22/12/1999. Yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp cho ông D và bà mà không hoàn lại giá trị đất theo như bản án.

2. Buộc ông B phải di dời trụ ranh đã cắm trên phần đất của bà, trả về vị trí cũ.

Tại phiên tòa hôm nay:

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Kim H trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Thái Văn D được sử dụng 600m² và không phải bồi hoàn giá trị đất 38m² cho ông Trần Văn B.

Bị đơn ông Lê Văn L trình bày: Thống nhất nội dung Bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Trần Văn B trình bày: Thống nhất nội dung Bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Kim P trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc A trình bày: Thống nhất nội dung Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung:

Đại diện Viện kiểm sát trình bày nội dung, phân tích chứng cứ và đề nghị y án sơ thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm bà H nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH VỤ ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bà Đoàn Kim H còn trong hạn luật định theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

2. Về nội dung:

Vào ngày 02/12/1999 bà N có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung đồng ý bán cho ông D phần đất có diện tích 600m² (1/2 công tầm 2,8m) với giá 8 chỉ vàng 24k, ông D đã giao đủ vàng và nhận đất sử dụng, ông D và ông L (con bà N) thừa nhận không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà N là chưa đảm bảo về hình thức nhưng các bên đã giao nhận đủ vàng và nhận đất nên theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 02/12/1999 hợp đồng giữa ông D và bà N không bị vô hiệu.

3. Đối với phần đất của anh Quốc A thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 800m², nhưng thực tế ông chỉ được sử dụng 450m², ông Quốc A đồng ý không yêu cầu thêm đất. Phần đất của ông D thỏa thuận là 2.038m² nhưng thực tế ông nhận 1.912m², ông đồng ý nhận thiếu đất so với hợp đồng.

4. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Kim H về việc yêu cầu công nhận 600m² đất và không đồng ý bồi hoàn 38m² là chưa có căn cứ, bởi lẽ theo ý kiến của ông L là người chuyển nhượng đất cho ông D khi chuyển nhượng chỉ nói miệng thực tế không cầm thước đo, ông chỉ chỉ ranh từ mốc số 01 giáp ông M2 đến mốc số 02 giáp ông B. Đồng thời khi đo đạc theo sự chỉ ranh của ông D và các chủ đất giáp ông D ký xác nhận và cộng với phần diện tích đất tranh chấp 53m² thì chỉ có 487,5m² vẫn chưa đủ so với diện tích mà ông D yêu cầu. Tại phiên Tòa sơ thẩm ông D thừa nhận theo mốc mà ông L chỉ ranh. Đồng thời đối với phần đất ông B được UBND huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 1.950m² nhưng kết quả thực tế là 1.912m² là chưa đủ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thiếu là 38m². Qua đối chiếu diện tích đất ông D đứng tên trên giấy chứng nhận đúng theo kết quả trích lục đo bản đồ địa chính khu đất ngày 13/2/2000 của Trung tâm đo đạc, bản đồ địa chính và theo Công văn số 826/VPĐKĐĐ ngày 20/12/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V thì hình thể, vị trí thửa 468 và 149 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1991 có biên động nhiều hơn so với hiện trạng xác định ranh và xác định diện tích tranh chấp có 53m² thì có 38m² của ông B và 15m² của ông D, cấp sơ thẩm buộc ông D bồi hoàn giá trị 38m² x 216.000đ/m² = 8.208.000 đồng (Tám triệu hai trăm lẻ tám ngàn đồng) là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của bà Đoàn Kim H và chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà H nộp theo quy định pháp luật.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Kim H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn D.

Công nhận “Tờ hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02/12/1999” giữa ông Thái Văn D với cụ bà Nguyễn Thị N và ông Lê Văn L.

Công nhận cho ông Thái Văn D phần đất theo kết quả đo đạc thực tế có diện tích là $487,5m^2 = (434,5m^2 + 53m^2)$, thuộc các thửa: Tách 24-1 (tách 46-1) + tách 24 - 2 (tách 46-2 + tách 468-2) gồm các mốc: 4,5,6,7,8,4; 3,a,4,8,b,9,b,3; loại đất CLN, đất tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L, kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V.

2. Ông Trần Văn B được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký lại Thửa 1 (tách thửa 468-1), CLN, diện tích $1912,0m^2$, loại đất CLN, tọa lạc tại khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L gồm các mốc 2,3,9,10,2. kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V.

Buộc ông Thái Văn D phải hoàn trả giá trị phần đất có diện tích $38m^2$ cho ông Trần Văn B với số tiền là 8.208.000đ (Tám triệu hai trăm lẻ tám ngàn đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Quốc A:

Công nhận “Tờ sang nhượng đất ngày 13/8/2000” giữa ông Nguyễn Quốc A với cụ Nguyễn Thị N và ông Lê Văn L.

Công nhận cho ông Nguyễn Quốc A phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc thực tế là $452,3m^2$ thuộc thửa: 14 (tách 46-3) gồm các mốc: 1,2,10,11,12,1; loại đất ONT + CLN; đất tọa lạc khóm T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Vĩnh L, kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 21/7/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V.

Ông Thái Văn D, Trần Văn B, Nguyễn Quốc A có nghĩa vụ kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ông Nguyễn Quốc A được sử dụng toàn bộ căn nhà tường có diện tích $58,1m^2$, căn nhà tạm có diện tích $45,9 m^2$, toàn bộ cây trồng trên đất.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đoàn Kim H nộp 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền bà H đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0013397 ngày 03/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh L.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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

7. 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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, được quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao 01;
- VKSND Cấp cao 01;
- VKSNDTVL 01;
- TAND huyện BT 01;
- THADS huyện BT 01;
- Các ĐS 07;
- HCTP 01;
- KTNV&THA 01;
- Lưu hồ sơ vụ án 03.

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

Nguyễn Thành Đ