TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

B án số: 115 /2023/DS-PT
Ngày: 31 - 8 - 2023

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: Ông Đặng Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quản, ông Vũ Đức Hùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Mai, là Thẩm tra viên Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Linh, Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 86/2023/TLPT-DS, ngày 06 tháng 6 năm 2023 về việc" Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do có kháng cáo đối với **B** án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST, ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 124/2023/QĐ-PT, ngày 07/8/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn B, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số 09, đường số 59, thôn 8, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quang Ch, sinh năm 1986; nơi cư trú: Số 09, đường số 59, thôn 8, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn: Ông Phan Thanh Đ, sinh năm 1958 và bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số 34, đường số 61, thôn 8, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh H, sinh năm 1984; nơi cư trú: Số 34, đường số 61, thôn 8, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận (Văn **B** ủy quyền ngày 07/11/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Trung Hiếu và ông Huỳnh Kim Ngân, là Luật sư , Văn phòng Luật sư Chân Thiện Mỹ thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú: Số 94, đường Nguyễn Hữu Tiến, phường Tây Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Trần Quang Ch, sinh năm 1986 và ông Trần Văn H, sinh năm 1992; nơi cư trú: Số 09, đường số 59, thôn 8, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

+ Chị **Lê Thị Thùy Tr,** sinh ngày 20/02/2005; nơi cư trú: Số 04, đường số 68, thôn 8, xã M, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 14/02/2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện trình bày:

Vào ngày 20/10/1996, vợ chồng ông **Trần Văn B** và bà Phạm Thị **Nh** (bà **Nh** đã chết năm 2010, theo trích lục khai tử số 84/TLKT-BS ngày 19/02/2020 của UBND xã Mê Pu) nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** diện tích đất 500m^2 (đất tọa lạc tại: Tổ 9, thôn 8, xã Mê Pu), với giá trị chuyển nhượng là 2.500.000 đồng (quy thành 05 chỉ vàng 24K), có tứ cận giáp như sau: Chiều dài giáp đường tổ 9 là 23m; chiều dài giáp mương thủy lợi là 22,30m; chiều dài giáp vườn ông Chuân là 23,50m; chiều ngang cắt vườn của ông **Đ** là 25m. Phần diện tích đất trên thuộc thửa đất số 352, tờ **B** đồ số 21, diện tích là 1.300m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I. 915615 do UBND huyện Đức Linh cấp ngày 31/12/1996 đứng tên người sử dụng đất ông **Phan Thanh Đ**. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ lập giấy tay, có xác nhận của tổ tự quản và Ban điều hành thôn 8, xã Mê Pu. Vợ chồng ông **B** đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông **Đ** và hai bên tiến hành ra thực địa thửa đất để chỉ và cắm ranh mốc. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì gia đình ông **B** cất nhà ở và canh tác, sử dụng đất ổn định đến nay. Đến năm 2005, do cần phải làm sổ hộ khẩu nên gia đình ông **B** thỏa thuận với gia đình ông **Đ** lập thêm một giấy chuyển nhượng đất đề ngày 26 tháng 10 năm 2005 để gia đình ông **B** liên hệ UBND xã Mê Pu làm thủ tục nhập khẩu. Sau đó, gia đình ông **B** đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông **Đ**, bà Tuyết tiến hành thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông **Đ** nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn tại ngân hàng nên không thể tách thửa.

Năm 2001, vợ chồng ông **Đ** chuyển nhượng cho ông Lê Văn Tâm diện tích đất có chiều ngang 06m tính từ nhà ông **B**, chiều dài 24m tính từ đường đến giáp vườn ông Chuân (phần diện tích đất của ông Tâm nằm giữa diện tích đất của vợ chồng ông **B** và vợ chồng ông **Đ**). Sau đó, ông Tâm chuyển nhượng lại cho người khác, hiện nay vợ chồng ông Phạm Ngọc Long đã xây dựng nhà ở và sống ổn định trên đất. Về ranh giới thửa đất giữa gia đình ông **B** và gia đình ông Long có xây

dựng hàng rào tường gạch, xây vào năm 2010. Quá trình sinh sống gia đình ông **B** có cải tạo thửa đất về hướng mương thủy lợi nên vào năm 2019, khi hai bên thống nhất tiến hành đo đạc đất để làm thủ tục tách thửa thì vợ chồng ông **Đ** cho rằng diện tích đất của ông **B** nhiều hơn so với diện tích đất trong giấy bán đất nên không đồng ý làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nay ông **B** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đối với phần diện tích đất theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập vào ngày 30/6/2020, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh bổ sung sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp ngày 30/11/2022 (Theo Công văn số 319/CV-TA ngày 29/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh); có diện tích là là 547,4 m^2 thể hiện qua các điểm từ M3, M4, M9, M10, M12, M11, M3 cho ông **B** theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả cho ông **Đ** và bà Tuyết phần diện tích đất đã giao dư so với thỏa thuận trong đơn chuyển nhượng đất theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập ngày 30/6/2020 có diện tích là 91,5m^2 (thể hiện qua các điểm từ M3, M4, M9, M10, M3) thì nguyên đơn không đồng ý, vì phần đất này là do gia đình ông **B** nhận chuyển nhượng từ ông **Đ** và bà Tuyết chứ không phải lấn chiếm. Đối với phần đất dư thừa có diện tích 96,8m^2 so với diện tích đất nhận chuyển nhượng theo các điểm từ M1, M2, M11, M12, M1 (theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp lập ngày 30/11/2022) là do gia đình ông **B** cải tạo, khai phá về hướng mươn thủy lợi mà có.

***** Tại đơn phản tố đề ngày 12/4/2021, đơn phản tố bổ sung đề ngày 29/10/2021 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** thừa nhận vào năm 1996, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng ông **Trần Văn B** và bà Phạm Thị **Nh** diện tích đất giống như trong đơn chuyển nhượng đất mà ông **B** đã cung cấp cho Tòa án, diện tích đất chuyển nhượng tính từ mương thủy lợi đến giáp phần đất còn lại của gia đình ông **Đ**, bà Tuyết. Trước khi bán đất cho ông **B,** gia đình ông **Đ** có đào ao cách bờ suối khoảng 01m, nằm gần phần đất giáp đường thôn. Ao phía trước có chiều ngang 04m, kéo xéo từ đường đến hướng suối khoảng 08m. Khi gia đình ông **Đ** bán đất cho gia đình ông **B** thì đã tính luôn phần diện tích ao, nhưng có trừ cho ông **B** khoảng 01m chiều ngang giáp đường thôn, phần giáp

suối có trừ cho ông **B** khoảng 02m. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì gia đình ông **B** sinh sống từ đó cho đến nay. Sau khi chuyển nhượng đất cho ông **B** thì cách đó khoảng 02 đến 03 năm, vợ chồng ông **Đ** có chuyển nhượng cho ông Lê Văn Tâm diện tích đất giáp với thửa đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông **B.** Sau đó, ông Tâm chuyển nhượng lại cho nhiều người khác và hiện tại ông Phạm Ngọc Long đã xây dựng nhà ở và sống ổn định trên đất. Khi chuyển nhượng đất cho ông Tâm thì ông **Đ,** ông Tâm và ông **B** có xác định ranh mốc, ông **B** có trồng hàng rào dâm bụt. Do vợ chồng ông **Đ** phải vào Thành phố làm ăn, sinh sống nên gia đình ông **B** đã nhiều lần có hành vi lấn chiếm đất của gia đình ông **Đ.** Nay ông **Đ** và bà Tuyết chỉ đồng ý làm thủ tục sang tên tách thửa cho ông **B** phần diện tích 500m^2 đất đúng như trong giấy bán đất. Đối với phần diện tích đất thừa ra là 91,5 m^2 (thể hiện qua các điểm từ M3, M4, M9, M10, M3 theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập ngày 30/6/2020) thì ông **B** phải trả lại cho vợ chồng ông **Đ**, bà Tuyết. Hiện giấy chứng nhận QSD đất số I.915615 được UBND huyện Đức Linh cấp ngày 31/12/1996 do ông **Đ** và bà Tuyết đang quản lý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Quang Ch, ông Trần Văn H và chị Lê Thị Thùy Tr trình bày:

Thống nhất như nội dung nguyên đơn đã trình bày, không tranh chấp đối với phần diện tích đất trên nên đề nghị Tòa án giải quyết tuyên buộc ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn B** theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng ông Trần Ngọc Nghĩa và bà Lê Thị Loan trình bày: Ông Nghĩa và bà Loan là người nhận chuyển nhượng phần đất giáp ranh với gia đình ông **Trần Văn B**. Nguồn gốc đất là do ông bà nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn Tâm (ông Tâm nhận chuyển nhượng từ ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T**). Khi nhận chuyển nhượng thì ranh giới phần đất giáp với gia đình ông **B** và gia đình ông **Đ** đều được xác định bằng các hàng rào trồng cây dâm bụt. Sau này ông Nghĩa và bà Loan đã tặng cho phần đất trên cho vợ chồng ông Phạm Ngọc Long và bà Trần Thị Hồng Thắm sử dụng. Do ông bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên đề nghị từ chối tham gia tố tụng.

Người làm chứng ông Phạm Ngọc Long và bà Trần Thị Hồng Thắm trình bày: Hiện tại, ông Long và bà Thắm là chủ sử dụng đất giáp ranh với phần đất mà ông **B** đang sử dụng (phần đất có tranh chấp với gia đình ông **Đ**). Phần đất

này có nguồn gốc là do vợ chồng ông bà nhận tặng cho từ vợ chồng ông Trần Ngọc Nghĩa và bà Lê Thị Loan vào năm 2003. Tại thời điểm nhận tặng cho thì ranh giới phần đất giáp với gia đình ông **B** và gia đình ông **Đ** đều được xác định bằng các hàng rào trồng cây dâm bụt. Lúc đó thì gia đình ông **B** đã xây cất nhà gỗ cách bờ ranh 02 mét. Vào năm 2008, vợ chồng ông bà đã xây nhà trên phần đất nhận tặng cho, đến năm 2011 thì xây dựng bờ ranh với các thửa đất xung quanh. Khi xây nhà, làm bờ ranh thì vợ chồng ông **Đ** và bà Tuyết không có ý kiến và không có tranh chấp gì. Do ông bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên đề nghị từ chối tham gia tố tụng.

Tại **B** án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST, ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 164, Điều 165, Điều 166 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 357, Điều 468, điểm b khoản 1 Điều 688, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 73, Điều 75 của Luật đất đai năm 1993; Điều 166, 167, 168, 169, 179 và Điều 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điểm a khoản 1 Điều 24, Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Văn B**: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông **Trần Văn B**, ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** đã xác lập vào ngày 20/10/1996 là có hiệu lực.

Buộc ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn B** diện tích đất 547,4 m^2 (Trong đó, diện tích đất thổ cư là 60m^2 và diện tích đất cây lâu năm là 487,4m^2). Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh lập ngày 30/11/2022 (thể hiện qua các điểm từ M3, M4, M9, M10, M12, M11, M3- *Có sơ đồ kèm theo*) thuộc một phần thửa đất số 352, tờ **B** đồ số 21, diện tích 1.300 m^2 (đã được chỉnh lý ngày 03/5/2019 tại trang 4 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 24, tờ **B** đồ số 94, diện tích 1.486,8 m^2).

Buộc ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** phải có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I.915615 do UBND huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/12/1996 đứng tên ông **Phan Thanh Đ** cho ông **Trần Văn B** để ông **B** thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** đối với nguyên đơn ông **Trần Văn B**, về việc buộc ông **Trần Văn B** phải trả lại quyền sử dụng diện tích đất 91,5m^2 đã giao dư và lấn chiếm (Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp lập ngày 30/6/2020 và ngày 30/11/2022, thể hiện qua các điểm từ M3, M4, M9, M10, M3- *Có sơ đồ kèm theo*), thuộc một phần thửa đất số 352, tờ **B** đồ số 21, diện tích 1.300m^2 (đã được chỉnh lý ngày 03/5/2019 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 24, tờ **B** đồ số 94, diện tích 1.486,8 m^2).

3/ Về chi phí tố tụng:

- Về chi phí đo đạc đất: Buộc ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** phải liên đới nộp số tiền 2.550.000 đồng (Hai triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) chi phí đo đạc đất để hoàn trả lại cho ông **Trần Văn B**.

- Về chi phí định giá tài sản: Buộc ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** phải liên đới nộp số tiền 1.800.000 đồng (Một triệu tám trăm nghìn đồng) chi phí định giá tài sản để hoàn trả lại cho ông **Trần Văn B**.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4/ Về án phí DSST:

- Buộc ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** phải liên đới chịu số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được tính trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005646 ngày 03/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Hoàn trả lại cho ông **Đ** và bà Tuyết 1.400.000 đồng (Một triệu bốn trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp.

- Ông **Trần Văn B** không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003395 ngày 21/02/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

5/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (26/4/2023), đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

6/ 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.

Ngày 05/5/2023, ông **Phan Thanh Đ** làm đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng 552,7 m2 đất vườn cho nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 91,5 m2 đất dôi dư so với hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của ông **Phan Thanh Đ** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Luật sư Ngân phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại.

- Luật sư Hiếu phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử chấp yêu cầu kháng cáo của ông **Phan Thanh Đ** sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng 552,7 m2 đất vườn cho nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 91,5 m2 đất dôi dư so với hợp đồng chuyển nhượng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông **Phan Thanh Đ**; áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm; sửa lại cách tuyên, không buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mà giao quyền sử dụng 547,4 m^2 đất cây lâu năm cho nguyên đơn và không công nhận 60 m^2 đất ở cho nguyên đơn. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nghe các bên tranh luận, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử

nhận định:

Xét, việc ông **Phan Thanh Đ** kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng 552,7 m^2 đất vườn cho nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 91,5 m2 đất dôi dư so với hợp đồng chuyển nhượng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về áp dụng Án lệ và pháp luật có liên quan:

[1.1] Nguyên đơn, bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/1996.

[1.2] Căn cứ vào các tình tiết, sự kiện pháp lý của vụ án này so với án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án TAND tối cao là giống nhau, đều là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập trước ngày 01/01/2017, chưa được công chứng/chứng thực, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ, đã nhận đất và quản lý sử dụng.

[1.3] Như vậy, Tòa án phải áp dụng Án lệ số 55/2022/AL để giải quyết vụ án. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng án lệ để giải quyết vụ án là thiếu sót, nên hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ áp dụng Án lệ số 55/2022/AL để giải quyết vụ án.

[1.4] Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn đã thực hiện xong về nội dung, nhưng chưa thực hiện hình thức của hợp đồng được xác lập năm 1996, nên hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng tinh thần theo hướng dẫn tại điểm b.3 *tiểu mục 2.3, mục 2, phần II* của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC để giải quyết vụ án Hướng dẫn đối với trường hợp đất chuyển nhượng không lập hợp đồng có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, như sau:

"*...Nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng*…".

[2] Căn cứ: Đơn chuyển nhượng đất gửi UBND xã Mê Pu, ngày 20/10/1996; theo đó vợ chồng bị đơn bán cho vợ chồng nguyên đơn 500 m^2 đất thổ cư với giá 2.500.000 đồng (quy thành 05 chỉ vàng 24K), có tứ cận giáp như sau:

- Chiều dài giáp đường tổ 9 là 23m;

- Chiều dài giáp mương thủy lợi là 22,30m;

- Chiều dài giáp vườn ông Chuân là 23,50m;

- Chiều ngang cắt vườn của ông **Đ** là 25m.

[3] Căn cứ Sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp được Giám đốc Chi nhánh VPĐKĐĐ Đức Linh ký ngày 30/11/2022 thể hiện:

- Chiều dài giáp đường tổ 9 (nay là đường số 59) được xác định tại các điểm M4 - M3 - M11 là 23 m (đủ so với giấy sang nhượng);

- Chiều dài giáp mương thủy lợi được xác định tại các điểm M11- M12 là 23,91m (thừa so với giấy sang nhượng là 23,91 m - 22,30 m = 1,61 m)

- Chiều dài giáp vườn ông Chuân được xác định tại các điểm M9-M10-M12 là 23,50m (đủ so với giấy sang nhượng);

- Chiều ngang cắt vườn của ông **Đ** được xác định tại các điểm M4 - M9 là 23,32 m (thiếu so với giấy sang nhượng là 25 m - 23,32 m = 1,68 m).

[4] Sau khi vợ chồng bị đơn sang nhượng đất cho vợ chồng nguyên đơn; đến ngày 07/7/2001 vợ chồng bị đơn tiếp tục bán 120 m^2 đất cho vợ chồng ông Lê Văn Tâm giáp với đất đã bán cho vợ chồng nguyên đơn và giáp với đất còn lại của bị đơn được xác định tại các điểm M4 –M5 –M8 –M9 trên Sơ đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp.

[5] Như vậy, hiện nay bị đơn không có đất giáp gianh với đất của nguyên đơn.

[6] Hơn nữa, tại Giấy sang nhượng đất ở lập ngày 07/7/2001 (bút lục số 31), bị đơn xác đinh "…Trước đây tôi có bán cho vợ chồng ông **B** 600m^2**.** Nay tôi bán tiếp cho vợ chồng ông Tâm 1 lô ngay liền cạnh vườn ông **B**, diện tích cụ thể như sau….

[7] Do đó, kháng cáo của bị đơn và ý kiến của các Luật sư cho rằng nguyên đơn lấn chiếm của bị đơn 91,5 m^2 đất nằm giữa đất đã bán cho nguyên đơn và bán cho ông Tâm, là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[8] Điều đó cũng đồng nghĩa với việc bị đơn đồng ý chuyển nhượng 552,7 m^2 đất vườn cho nguyên đơn là không có căn cứ, vì diện tích 96,8 m2 đất nằm sát suối các bên đương sự không ai tranh chấp, nguyên đơn cho rằng phần diện tích này do nguyên đơn khai phá thêm không nằm trong diện tích đất nhận chuyển nhượng của vợ chồng bị đơn, nguyên đơn không tranh chấp và Tòa án cấp sơ thẩm chưa giải quyết, nên không thuộc thẩm quyền và phạm vi xét xử phúc thẩm.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là có căn cứ.

[10] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mà buộc vợ chồng bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 547,4 m^2 đất (Trong đó, diện tích đất thổ cư là 60m^2 và diện tích đất cây lâu năm là 487,4m^2) là không có tính khả thi, gây khó khăn cho việc thi hành án. Do đó, hội đồng xét xử phúc thẩm sửa lại cách tuyên của **B** án sơ thẩm.

[11] Các phần khác của **B** án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[12] Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Phan Thanh Đ**, giữ nguyên **B** án dân sự sơ thẩm số: 34/2023/DS-ST, ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

Áp dụng: Điều 131, 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3, Điều 73, Điều 75 của Luật đất đai năm 1993; Điều 166, 167, 168, 169, 179 và Điều 188 của Luật đất đai; Điều 20 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai; khoản 18, 19 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Trần Văn B**: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/10/1996, giữa ông **Phan Thanh Đ**, bà **Trần Thị Kim T** với vợ chồng ông **Trần Văn B**, có hiệu lực pháp luật.

- Ông **Trần Văn B**, Ông **Trần Quang Ch** và ông **Trần Văn H** được quyền sử dụng 547,4 m^2 đất (Trong đó, có 60 m^2 đất thổ cư và 487,4m^2 đất trồng cây lâu năm), theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Đức Linh lập ngày 30/11/2022 (thể hiện qua các điểm từ M3, M4, M9, M10, M12, M11, M3- *Có sơ đồ kèm theo*) thuộc một phần thửa đất số 352, tờ **B** đồ số 21, diện tích 1.300 m^2 (đã được chỉnh lý ngày 03/5/2019 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 24, tờ **B** đồ số 94, diện tích 1.486,8 m^2).

- Buộc ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** phải có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I.915615 do UBND huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/12/1996 đứng tên ông **Phan Thanh Đ** cho ông **Trần Văn B** để ông **B** thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển quyền sử dụng đối với diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông **Phan Thanh Đ** và bà **Trần Thị Kim T** đòi ông **Trần Văn B** phải trả lại diện tích 91,5m^2 đất (Theo sơ đồ hiện trạng thửa đất đang tranh chấp lập ngày 30/6/2020 và ngày 30/11/2022, thể hiện qua các điểm từ M3, M4, M9, M10, M3- *Có sơ đồ kèm theo*), thuộc một phần thửa đất số 352, tờ **Bản** đồ số 21, diện tích 1.300m^2 (đã được chỉnh lý ngày 03/5/2019 tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất số 24, tờ **Bản** đồ số 94, diện tích 1.486,8 m^2).

3/ Ông **Phan Thanh Đ** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0015054, ngày 09/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông **Phan Thanh Đ** đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của **Bản** án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

*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.*

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án 31/8/2023

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS huyện Đức Linh;
- TAND huyện Đức Linh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử TABT;
- Tổ HCTP –TABT;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Văn Cường