

Bản án số: 40/2023/DS-PT

Ngày: 22/03/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Dung

Các Thẩm phán: Ông Phạm Trường Thọ

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 03 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 09/2023/TLPT-DS, ngày 03 tháng
02 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và
tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 08 tháng 09 năm 2022
của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2023/QĐPT-DS
ngày 10 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Bùi Hữu A, sinh năm 1991 (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của anh A là bà Lâm Bích P1, sinh năm 1966
(ủy quyền ngày 03/ 03/ 2023, có mặt).*

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị B1, sinh năm 1954 (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị B1 là ông Lê Văn D (Lê Văn
D), sinh năm 1967 (ủy quyền ngày 29/8/2018 và ngày 17/7/2019, có mặt).*

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị B1 là chị Nguyễn Thị Hồng T1 -Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Ông Trần Văn Bé B2, sinh năm 1972 (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị T2 là ông Trần Văn Bé B2, sinh năm 1972 (ủy quyền ngày 06/ 3/ 2020, có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã N, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lâm Bích P1, sinh năm 1966 (có mặt).

2. Ông Bùi Văn S, sinh năm 1966 (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Bùi Văn S là bà Lâm Bích P1, sinh năm 1966 (ủy quyền ngày 28/11/2021, có mặt).

3. Ông Lê Văn D (tên khác: Lê Văn D), sinh năm 1967 (có mặt).

4. Ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

5. Ông Trần Văn B3, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp 7, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

6. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam;

Địa chỉ: Số H, phường T, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Tiết Văn T3; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lưu Thanh P2; Chức vụ: Phó Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T (văn bản ủy quyền số 101/UQ-NHNoTB ngày 22/11/2019, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 08/3/2023).

- Người kháng cáo:

1. Anh Bùi Hữu A là nguyên đơn.

2. Bà Lâm Bích P1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 26 tháng 8 năm 2013, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24 tháng 01 năm 2019, ngày 08 tháng 11 năm 2019 của nguyên đơn anh Bùi Hữu A và trong quá trình xét xử bà Lâm Bích P1 là người đại diện của nguyên đơn trình bày: Vợ chồng ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 là chủ sử dụng thửa đất số 1358 (thửa mới số 567) diện tích 3.040 m², loại đất trồng lúa; thửa đất số 1360 (thửa mới số 574) diện tích 310 m², loại đất hoang và thửa đất số 1361 (thửa mới số 573) diện tích 2.050 m², loại đất trồng cây lâu năm do

ông B2 đứng tên ngày 02/6/2004 tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B2, bà T2 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ba thửa đất này để vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện T còn đất thì cầm cố cho người khác.

Giáp thửa đất 1358 là thửa đất số 566 diện tích 3.960 m² đất trồng lúa do bà Trần Thị B1 là chủ sử dụng đất. Giáp thửa đất 1361 là thửa đất 572 diện tích 740 m² loại đất rẫy màu do bà B1 là chủ sử dụng đất. Năm 2009, ông B2 đăng ký đo đạc lại thửa đất số 1358, 1360, 1361 và chuyển nhượng ba thửa đất này cho bà P1, ông S là cha mẹ anh A, giá chuyển nhượng 97.000.000 đồng, do người nhận cổ đất đang xạ lúa và đất mới đo đạc xong nên hai bên không đo đạc lại đất mà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay có xác nhận của Trưởng ấp. Ông B2 đồng ý căn trừ 2% thuế thu nhập cá nhân tương đương 2.000.000 đồng vào tiền chuyển nhượng đất. Bà P1 giao cho ông B2 nhận 95.000.000 đồng. Ông B2 trả nợ Ngân hàng, trả vàng cổ đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho bà P1, ông S. Ngày 04/4/2009 ông B2 đến UBND xã M lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh A đứng tên thửa đất số 1360 (thửa mới số 574), diện tích 310 m² với giá 6.000.000 đồng theo hợp đồng số 41/HĐCN; thửa đất số 1358 (thửa mới số 567), diện tích 3.040 m² với giá 54.000.000 đồng theo hợp đồng số 42/HĐCN; thửa đất số 1361 (thửa mới số 573) diện tích 2.050 m² với giá 37.000.000 đồng theo hợp đồng số 43/HĐCN.

Vài ngày sau ông B2 chuyển nhượng tiếp cho anh A bằng giấy viết tay phần bờ đê nằm giữa thửa đất số 1358 và thửa 1361 cộng chung với giá nhận chuyển nhượng ba thửa đất số 1358, 1360, 1361 là 97.000.000 đồng. Bà P1 liên hệ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện được. Bà B1, ông D hỏi bà P1, ông S mượn ba thửa đất số 1358, 1360, 1361 để canh tác 01 vụ lúa, hẹn đến tháng 10/2009 trả đất. Bà P1, ông S nhận đất do bà B1 trả thì phát hiện trụ ranh giữa các thửa đất bị di dời. Năm 2010, bà P1 yêu cầu đo đạc lại đất, ông B2 cho rằng không chuyển nhượng thửa đất số 1361 (mới số 573) dẫn đến tranh chấp.

Anh A khởi kiện yêu cầu buộc ông B2, bà T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41, 42, 43 ngày 04/4/2009; giao đủ diện tích đất tại thửa số 1358 (mới số 567) là 3.040 m², thửa số 1360 (mới số 574) là 310 m², thửa số 1361 (mới số 573) là 2.050 m². Rút lại yêu cầu ông B2, bà T2 hoàn trả giá trị đất tương ứng diện tích nhận chuyển nhượng còn thiếu. Không yêu cầu xử lý hậu quả trong trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Đối với phần đất nhận chuyển nhượng tại thửa 1360 diện tích 25,5 m², diện tích 37,4 m², diện tích 8,8 m²; diện tích 367,2 m² thì không tranh chấp.

Anh A yêu cầu buộc bà B1, ông D trả phần đất trồng cây lâu năm tại thửa số 1361 diện tích 417 m² và phần đất trồng lúa tại thửa số 1358 diện tích 376,7m² (348,1 m² + 28,6 m²), di dời cây trồng trên đất, không bồi hoàn giá trị cây trồng cho bà B1, ông D. Đối với phần đất chiết thửa 222 diện tích 97,3 m², diện tích 890,9m² thì không tranh chấp.

Tại đơn phản tố ngày 13 tháng 9 năm 2015, đơn rút đơn phản tố ngày 15 tháng 12 năm 2015 của ông Trần Văn Bé B2, đơn phản tố ngày 08 tháng 11 năm 2021 của ông B2, bà T2 và trong quá trình xét xử ông B2, bà T2 có ông B2 đại diện trình bày: Ông B2, bà T2 là vợ chồng, nguồn gốc đất thửa số 1358 (thửa mới số 567), thửa số 1360 (thửa mới số 574), thửa số 1361 (thửa mới số 573), thửa số 566 (thửa số 572) là của vợ chồng cố Trần Văn T4, cố Võ Thị Đ2 (ông bà nội của ông B2) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/1995. Các thửa đất số 566, 572 do ông B3 (chú ruột ông B2) quản lý sử dụng. Ông B2, bà T2 được cố T4, cố Đ2 cho thửa đất số 1358. Bà B1 (cô ruột ông B2) được cố T4, cố Đ2 cho phần đất vườn diện tích 417 m² thuộc tách thửa số 1361 diện tích chung 2.050 m². Do thửa đất số 566 có diện tích 3.960 m² (nay là thửa số 239) trong đó có một phần diện tích 346,2 m² ở phía trong nên ông B3 đòi với ông B2 lấy phần đất tại tách thửa số 1358 (thửa mới số 234) diện tích 348,1 m², thỏa thuận đổi đất bằng miệng có cậm trụ ranh. Năm 1996 ông B3 trả lại cố T4, cố Đ2 thửa đất số 572 diện tích 740 m², diện tích còn lại thửa số 566 (3.960 m² - 346,2 m² đổi giao ông B2) và diện tích 348,1 m² thuộc thửa đất 1358 (đổi nhận từ ông B2). Cùng năm hai cố cho bà B1 toàn bộ diện tích đất này nên bà B1 được quyền sử dụng thửa đất số 566 (diện tích 3.960 m² - 346,2 m²), tách thửa đất 1358 diện tích 348,1 m², tách thửa số 1361 diện tích 417 m². Năm 2000, cố T4, cố Đ2 cho ông M (chú ruột ông B2) thửa đất số 1360 và diện tích còn lại thửa đất số 1361 (2.050 m²- 417 m² đã cho bà B1). Ông M canh tác một thời gian thì cho ông B2 toàn bộ đất này. Bà B1 kê khai đứng tên quyền sử dụng đất thửa 566 diện tích 3.960 m² và thửa 572 diện tích 740 m² trong đó có 346,2 m² thuộc tách thửa 566 ông B2 sử dụng. Ông B2 chỉnh lý đứng tên tại trang 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 1358, 1360, 1361 trong đó có diện tích 348,1 m² thuộc thửa đất 1358 và diện tích 417 m² thuộc tách thửa số 1361 do bà B1 sử dụng. Năm 2006 ông B2, bà T2 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ba thửa đất 1358, 1360, 1361 để vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện T, còn đất thì cầm cố đất cho người khác. Nhà nước mở rộng đường đất nên thửa đất số 1360, 1361, 572 bị giảm diện tích. Trong năm 2009, ông B2 đăng ký đo đạc các thửa đất theo Chương trình VLAP, tháng 4/2009 ông B2 chuyển nhượng đất cho bà P1, ông S lấy tiền trả nợ ngân hàng và tiền cố đất. Ông B2 không có chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích 417 m² tại thửa số 1361 và diện tích 348,1 m² tại thửa số

1358. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41, 42, 43 nguyên đơn ghi chuyển nhượng trọn thửa đất số 1360, 1358, 1361 là không đúng. Bà B1, ông D chỉ hỏi mượn nguyên đơn thửa đất số 239-1 (thửa cũ số 566), thửa 239-2 (thửa cũ số 1358) làm 01 vụ lúa đến tháng 10/2009 ã trả lại. Ông B2, bà T2 yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41, 42, 43 ngày 04/4/2009 giữa ông B2 với anh A và trả đất cho ông B2; đồng ý trả lại giá trị đất chuyển nhượng cho anh A.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông B2, bà T2 rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố. Ông B2, bà T2 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa 239-1,2, 243-1,2,3,4, 5,6 tổng diện tích 3.962,3 m². Ông B2, bà T2 thống nhất phần đất diện tích 417 m² tại thửa số 1361 (mới số 243) và phần đất diện tích 348,1 m² tại thửa số 1358 (mới số 234) thuộc quyền sử dụng của bà B1. Ông B2 đã giao bà P1, anh A sử dụng diện tích 346,2 m² mà ông B2 đã đổi với ông B3.

- *Tại đơn phản tố ngày 09 tháng 3 năm 2022 của bị đơn bà Trần Thị B1 và trong quá trình xét xử ông Lê Văn D là người đại diện của bà B1 trình bày:* Khoảng năm 1988, cố T4, cố Đ2 cho ông B3 thửa đất số 566, 572. Năm 1995, ông B3 cải tạo đất lên lóp trồng mía, do thửa đất số 566 ở phía trong không có nước tưới tiêu nên ông B3, ông B2 thỏa thuận đổi đất bằng miệng, ông B2 giao phần đất diện tích 348,1 m² tại thửa số 1358 cho ông B3 cải tạo trồng mía và mở đường nước. Ông B3 giao phần đất diện tích 346,2 m² tại thửa số 566 cho ông B2. Cuối năm 1996, ông B3 trả lại đất thửa số 572, diện tích còn lại thửa số 566 và diện tích 348,1 m² tại thửa số 1358 cho cố T4, cố Đ2 thì hai cố cho đất lại bà B1. Năm 1997, bà B1, ông D phá lóp mía trồng cây trên diện tích 348,1 m². Trước đó, năm 1995 bà B1 được cố T4, cố Đ2 cho phần đất vườn diện tích 417 m² thuộc tách thửa số 1361 diện tích chung 2.050 m².

Năm 2009, bà B1 đăng ký, kê khai quyền sử dụng theo Chương trình VLAP đối với diện tích còn lại thửa đất số 566, diện tích 417 m² tại thửa đất số 1361 và diện tích 348,1 m² tại thửa đất số 1358. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B2, bà T2 đang thế chấp vay vốn nên bà B1 và ông B2 không thực hiện được. Tháng 4/2009, ông B2, bà T2 chuyển nhượng đất cho anh A có chỉ ranh đất cho bà P1 trụ ranh giữa thửa đất của ông B2, bà T2 với phần đất của bà B1.

Bà B1, ông D hỏi mượn thửa đất số 239-1 (thửa cũ số 566) diện tích 346,2 m² và thửa đất số 239-2 (thửa cũ số 1358) diện tích 2.281,7 m² để canh tác 01 vụ lúa. Đến tháng 10/2009 ã bà B1, ông D trả lại thửa đất cho bà P1 nhận. Bà B1, ông D sử dụng phần đất diện tích 417 m² tại thửa đất số 1361 do cố T4, cố Đ2 cho và phần đất nhận chuyển đổi diện tích 348,1m² tại thửa số 1358. Ngày

25/3/2020 cụ B1 vay tiền thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện T.

Bà B1 yêu cầu công nhận phần đất trồng cây lâu năm diện tích 417 m² tại thửa số 1361 (thửa mới số 243) và phần đất trồng lúa diện tích 376,7 m² tại thửa số 1358 (thửa mới số 234) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà B1. Ông B2, bà T2 đã chuyển nhượng và giao phần đất diện tích 346,2 m² cho anh A sử dụng ổn định từ tháng 4/2009 cho đến nay, bà B1 đề nghị công nhận các phần đất đã chuyển đổi thực tế.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 10 năm 2021 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Bích P1, ông Bùi Văn S trình bày: Thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về nhận chuyển nhượng đất, nguồn gốc số tiền nhận chuyển nhượng, quá trình quản lý sử dụng đất nhận chuyển nhượng và nguyên nhân phát sinh tranh chấp. Không đồng ý lời trình bày của bị đơn bà B1, ông B2. Bà P1, ông S không có yêu cầu trong vụ án này.

-Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 10 năm 2021 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn D trình bày: Ông D không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Việc bản án sơ thẩm lần 1 nhận định ông có yêu cầu độc lập tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 572 là không đúng.

- Tại bản tự khai ngày 10 tháng 3 năm 2022 và biên bản lấy lời khai ngày 17 tháng 8 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn B3 trình bày: Năm 1987-1988 ông được cổ T4, cổ Đ2 cho thửa đất số 566. Năm 1994, ông cải tạo đất lên líp trồng mía, do thửa đất số 566 ở phía trong không có nước tưới tiêu. Thửa đất số 1358 của ông B2 được cổ T4, cổ Đ2 cho phía ngoài tiếp giáp kinh nên ông lấy phần đất diện tích 346,2 m² thuộc thửa số 556 (nay là thửa số 239) đổi với phần đất diện tích 376,7 m² thuộc thửa số 1358 của ông B2. Khoảng cuối năm 1996 ông trả lại phần đất còn lại thửa số 566 và diện tích 376,7 m² thuộc thửa số 1358 cho cổ T4, cổ Đ2, hai cổ cho bà B1 phần đất này. Năm 1997, ông thấy bà B1 phá líp mía trồng cam. Ông không có yêu cầu trong vụ án này.

- Tại các bản tự khai ngày 31 tháng 3 năm 2014, ngày 09 tháng 6 năm 2014 và đơn đề nghị vắng mặt ngày 14 tháng 10 năm 2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Trần Văn Đ1 trình bày: Năm 1985, cụ Đ1 nhận chuyển nhượng của bà B1 phần đất bờ đê có chiều ngang khoảng 05 mét, chiều dài khoảng 20 mét theo kết quả đo đạc chiết số 222 diện tích 97,3 m², cụ Đ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không có yêu cầu trong vụ án này.

- Tại các bản khai ngày 10 tháng 5 năm 2020 và đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt ngày 07 tháng 4 năm 2021 của ông Lưu Thanh P2 là người đại diện

của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh huyện T trình bày: Ngày 25/3/2020 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh huyện T và có cho bà B1 vay số tiền 45.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 7308-LAV-202001309, mục đích cho vay trồng trọt, chăn nuôi hỗn hợp; thời hạn cho vay 12 tháng, trả gốc ngày 15/3/2021; lãi suất cho vay 10,5%/năm, có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 195219. Ngân hàng không có yêu cầu trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh A; Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh A yêu cầu bà B1 trả lại phần diện tích 169,3 m² tại thửa đất 566, yêu cầu độc lập của ông B2 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1360, yêu cầu độc lập của ông D về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 572.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí, chi phí khảo sát đo đạc định giá tài sản và quyền kháng cáo.

Ngày 05 tháng 4 năm 2018, nguyên đơn anh A do bà P1 đại diện kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc bà B1 trả lại cho anh A phần đất tranh chấp tại thửa số 234-2 diện tích 126,2 m² và thửa số 234-4 diện tích 184,6 m².

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 186/2018/DS-PT ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định: Hủy bản án sơ thẩm 18/2018/DS-ST ngày 23/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Tam Bình giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2022/DS-ST ngày 08 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

- Căn cứ vào Điều 117, khoản 2 Điều 126, các điều 129, 130, 131, điểm b khoản 1 Điều 132 khoản 2 Điều 221, các điều 357, 459, 502, 503, 579 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 179, khoản 1 và khoản 3 Điều 188, khoản 4 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013; Điều 5, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự

- Căn cứ vào Điều 122, khoản 2 Điều 170, các điều 467, 689, 692, 697, các điều từ Điều 722 đến Điều 726 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 126, điểm b khoản 1 Điều 127, điểm b khoản 1 Điều 129, khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 176, các điều 463, 696, các điều từ Điều 699 đến Điều 704 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993.

- Áp dụng khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 27 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, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Hữu A, chấp nhận yêu cầu phản tố của cụ Trần Thị B1, chấp nhận một phần ý kiến đề nghị của ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2.

Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Hữu An:

1.1. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 về việc ông B2 chuyển nhượng cho anh A phần đất hoang có diện tích 193,4 m² tại thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 02 (thửa đất mới số 574, tờ bản đồ mới số 3), diện tích chung 310 m², địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 về việc ông B2 chuyển nhượng cho anh A phần đất trồng lúa có diện tích 412,1 m² tại thửa đất số 1358, tờ bản đồ số 02 (thửa đất mới số 567, tờ bản đồ mới số 3), diện tích chung 3.040 m², địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.3. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 về việc ông B2 chuyển nhượng cho anh A phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 832,2 m² tại thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 02 (thửa đất mới số 573, tờ bản đồ mới số 3), diện tích chung 2.050 m², địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.4. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 chuyển nhượng cho anh A phần đất hoang (hiện trạng đất trồng lúa) có diện tích 48,2 m² nằm trong chu vi các mốc 47, 51, 50, 49, 48, 47 tại thửa đất số

243-2; diện tích 34,8 m² nằm trong chu vi các mốc 51, 58, 59, 50, 51 tại thửa đất số 243-3; diện tích 33,6 m² nằm trong chu vi các mốc 50, 59, 60, 49, 50 tại thửa đất số 243-4, cùng tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1360, tờ bản đồ cũ số 2), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.5. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 chuyển nhượng cho anh A phần đất trồng cây lâu năm (hiện trạng đất trồng lúa) có diện tích 610,4 m² nằm trong chu vi các mốc 28, 47, 48, 49, 62, 29, 28 tại thửa số 243-1; diện tích 157,4 m² nằm trong chu vi các mốc 49, 60, 61, 62, 49 tại thửa đất số 243-5; diện tích 450 m² nằm trong chu vi các mốc 1, 2, 61, 60, 59, 58, 1 tại thửa đất số 243-6, cùng tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1361, tờ bản đồ cũ số 2), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.6. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 chuyển nhượng cho anh A:

1.6.1. Phần đất trồng lúa có diện tích 346,2 m² nằm trong chu vi các mốc 6, 7, 45, 46, 6 tại thửa đất số 239-1, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 566, tờ bản đồ cũ số 3), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Do phần đất này bà Trần Thị B1 đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số T 195219 vào sổ số 43121 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16 tháng 01 năm 2003. Nên bà B1 phải có trách nhiệm cung cấp giấy chứng nhận để hoàn tất thủ tục đất đai cho anh Bùi Hữu A.

1.6.2. Phần đất trồng lúa có diện tích 2.281,7 m² nằm trong chu vi các mốc 5, 6, 46, 45, 44, 31, 5 tại thửa đất số 239-2, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1358, tờ bản đồ cũ số 2), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.7. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Bùi Hữu A tiền chuyển nhượng đất chênh lệch giảm diện tích và khoản lợi do chậm trả tiền, tổng cộng số tiền 33.465.282đ (ba mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn hai trăm tám mươi hai đồng).

1.8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Hữu A yêu cầu ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 phải có trách nhiệm giao thêm đất nhận chuyển nhượng diện tích 1.437,7 m².

1.9. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Hữu A yêu cầu bà Trần Thị B1 trả lại phần đất trồng cây lâu năm diện tích 417 m² và phần đất trồng lúa diện tích 376,7 m².

2. Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị B1:

2.1. Công nhận phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 417 m² nằm trong chu vi các mốc 26, 27, 28, 29, 34, 35, 36, 26 thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1361, tờ bản đồ cũ số 2), địa chỉ ấp C, xã M, huyện Ta, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị B1. Do phần đất này anh Bùi Hữu A quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số C 122536 vào sổ số 13982 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07 tháng 01 năm 1995, cấp chỉnh lý ngày 02 tháng 6 năm 2004 tại mặt 04 giấy chứng nhận đứng tên ông Trần Văn Bé B2. Nên anh A phải có trách nhiệm cung cấp giấy chứng nhận để hoàn tất thủ tục đất đai cho bà B1.

2.2. Công nhận phần đất trồng lúa có diện tích 376,7 m² nằm trong chu vi các mốc 7, 42, 40, 32, 31, 44, 45, 7 trong đó có diện tích 28,6 m² nằm trong chu vi các mốc 7, A, 45, 7 thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 566, tờ bản đồ cũ số 3) và diện tích 348,1 m² nằm trong chu vi các mốc A, 42, 40, 32, 31, 44, 45, A thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1358, tờ bản đồ cũ số 2), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị B1. Do phần đất thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1358, tờ bản đồ cũ số 2) anh Bùi Hữu A quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số C 122298 vào sổ số 13624 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07 tháng 01 năm 1995, cấp chỉnh lý ngày 02 tháng 6 năm 2004 tại mặt 04 giấy chứng nhận đứng tên ông Trần Văn Bé B2. Nên anh A phải có trách nhiệm cung cấp giấy chứng nhận để hoàn tất thủ tục đất đai cho bà B1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 đã rút về việc yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/ĐHCN, số 42/ĐHCN, số 43/ĐHCN cùng ngày 04 tháng 4 năm 2009; yêu cầu anh Bùi Hữu A, bà Lâm Bích P1, ông Bùi Văn S trả lại đất chuyển nhượng; đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho anh A, quyền nghĩa vụ kê khai đăng ký đất đai, lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, anh A, bà P1 có đơn kháng cáo ngày 24/9/2022 và ngày 29/9/2022 có cùng yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41, 42 và số 43/HĐCN ngày 04/4/2009; Công nhận phần đất diện tích 376,7m² thuộc thửa 1358 và diện tích 417m² thuộc thửa 1361 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của anh A. Buộc bà B1, ông D di dời toàn bộ tài sản trên phần đất này để trả đất cho anh A. Không đồng ý nhận số tiền hoàn trả giá trị đối với phần đất chênh lệch giảm diện tích trên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bà B1, ông D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là anh A do bà P1 đại diện và bà P1 giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn bà B1 do anh D đại diện và ông B2 không đồng ý kháng cáo của anh A và bà P1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B1 có ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh A và bà P1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau:

-Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

-Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của anh Bùi Hữu A và bà Lâm Bích P1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 69/2022/DSST ngày 08/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Anh A phải nộp 300.000 đồng án phí phúc thẩm, do bà Phụng là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí nên không phải nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của anh A và bà P1 còn trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo bà B1 và ông B2 trình bày vào khoảng năm 1987-1988, ông B3 được có T4, có Đ2 cho thửa đất số 566. Năm 1996, ông B2 đổi với ông B3 lấy phần đất diện tích 346,2 m² thuộc tách thửa số 566 (thửa mới 239) và giao lại ông B3 phần đất diện tích 348,1 m² thuộc tách thửa số 1358 (thửa mới số 234), cùng năm ông B3 trả diện tích đất còn lại tại thửa 566 (trừ phần đất 346,2 m² thuộc tách thửa số 566 đã đổi giao ông B2) và diện tích 348,1 m² thuộc tách thửa 1358 (đã đổi nhận từ ông B2) cho có có T4, có Đ2, sau đó hai cụ cho lại bà B1 phần đất này. Đồng thời, năm 1995 bà B1 được có T4, có Đ2 cho phần đất tại thửa số 1361 (thửa mới số 243) diện tích 417 m². Bà B1 đã cải tạo trồng cam trên phần đất diện tích 348,1 m², tôn tạo, san lấp phần đất diện tích 417 m² trồng nhiều loại cây khác nhau đã qua nhiều lần trồng chặt các loại

cây như dừa, sắn, mít, tre, chuối, xoài, mai vàng. Ông B2 quản lý canh tác phần đất diện tích 346,2 m² đến năm 2009 thì chuyển nhượng đất thửa 1358, 1360 và 1361 cho bà P1, anh A trong đó có phần đất diện tích 346,2 m² do bà B1 đứng tên quyền sử dụng đất.

[3] Năm 2000 cổ T4, cổ Đ2 cho ông M thừa đất số 1360 và diện tích còn lại thửa đất số 1361 trừ phần đất 417 m² đã cho bà B1 trước đây, ông M cho lại ông B2 các phần đất này. Năm 2003, bà B1 được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 566 trong đó có 346,2 m² thuộc thửa số 566 do ông B2 sử dụng. Năm 2004, ông B2 được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 1358, 1360, 1361 trong đó có phần đất 417 m² thuộc tách thửa đất 1361 và 348,1 m² thuộc thửa số 1358 do bà B1 sử dụng. Thực tế thì bà B1 quản lý sử dụng phần đất thửa số 566 (thửa mới số 234) diện tích 3.225,1 m², thửa số 1358 (thửa mới số 234) diện tích 348,1 m², thửa số 1361 (thửa mới số 243) diện tích 417 m². Ông B2 quản lý sử dụng phần đất tại các thửa số 1358 (thửa mới số 239-2) diện tích 2.281,7 m², thửa số 1360 (thửa mới số 243-2, 243-3, 243-4) diện tích 116,6 m², thửa số 1361 (thửa 243-1, thửa 243-5, thửa 243-6) diện tích 1.217,8 m², thửa số 566 (thửa mới số 239-1) diện tích 346,2 m². Tổng cộng diện tích ông B2 quản lý sử dụng là 3.962,3 m².

[4] Từ năm 2006 ông B2, bà T2 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh huyện T. Năm 2009 Nhà nước mở rộng đường đất nên các thửa số 1360, 1361 bị giảm diện tích. Tháng 4/2009 ông B2, bà T2 chuyển nhượng các thửa đất số 1358, 1360, 1361 cho anh A, bà P1. Bà B1 mượn lại các thửa đất ông B2 đã chuyển nhượng canh tác đến tháng 10/2009 bà B1 trả đất cho bà P1 thì bà P1 cho rằng đất bị bà B1 lấn ranh có diện tích 417 m² thuộc tách thửa 1361 và diện tích 376,7m² thuộc tách thửa 1358.

[5] Bà B1, ông B2 chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đã được tặng cho và đổi đất nhưng bà B1 đã sử dụng ổn định phần đất diện tích 417 m² tại thửa số 1361 (thửa mới số 243) và phần đất diện tích 348,1 m² tại thửa số 1358 (thửa mới số 234) từ năm 1995, ông B2 sử dụng phần đất diện tích 346,2 m² tại thửa số 566 (thửa mới số 239-1) từ năm 1996 đến năm 2009 thì chuyển nhượng cho bà P1 và anh A Trên phần đất diện tích 417 m² và 348,1 m² bà B1, ông D đã cải tạo đất, san lấp, bồi đắp đất và trồng cây lâu năm trên đất.

[6] Ông B2 đã ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thửa 1358 (thửa mới 567) diện tích 3.040 m², thửa 1360 (thửa mới 574) diện tích 310 m², thửa 1361 (thửa mới 573) diện tích 2.050 m². Các thửa đất này là tài sản chung của ông B2 và bà T2 nhưng chỉ có một mình ông B2 ký tên tại mục bên chuyển nhượng, bà P1 là người nhận chuyển nhượng đất nhưng anh A là người ký tên bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà T2 đồng ý chuyển nhượng đất, bà P1

đồng ý nhận chuyển nhượng đất cho anh A đứng tên hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà P2, anh A kháng cáo yêu cầu ông Ba giao tiếp diện tích còn thiếu so với diện tích ghi trong hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất trong đó có phần đất diện tích 417 m² và 348,1 m² do bà B2 đang sử dụng.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm ông B3 xác định không chuyển nhượng phần đất 348,1 m² mà ông B3 đã đổi với ông Bảy và phần đất 417 m² mà cổ T4, cổ Đ2 đã cho bà B1 chưa tách thửa. Bà P1 thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất thì hai bên không đo đạc lại đất, không cắm trụ ranh, ông B2 không giao đất cho bà P1. Bà B1 mượn đất bà P1 canh tác 01 vụ lúa đến tháng 10/2009 thì bà B1 trả đất bà P1, lúc đó bà P1 mới phát hiện đất nhận chuyển nhượng bị thiếu.

[8] Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng đất ghi theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích 5.400 m². Thực tế giao nhận đất chỉ có diện tích 3.962,3 m², chênh lệch giảm 1.437,7 m². Cụ thể: đất trồng lúa chuyển nhượng 3.040 m², giao 2.627,9 m² (trong đó có 346,2 m² ông B2 nhận chuyển đổi của ông B3 tại thửa cũ số 566, thửa mới số 239-1), giảm 412,1 m²; đất trồng cây lâu năm chuyển nhượng 2.050 m², giao 1.217,8 m², giảm 832,2 m²; đất hoang chuyển nhượng 310 m², giao 116,6 m², giảm 193,4 m². Nguyên nhân là do khi chuyển nhượng đất các bên không đo đạc lại đất. Anh A, bà P1 yêu cầu bà T2, ông B2 giao thêm phần diện tích giảm 1.437,7m² cho đủ diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông B2 không còn phần đất nào khác ngoài các phần đất đã chuyển nhượng cho bà P1, anh A.

[9] Mặt khác, việc đổi đất từ ông B2 với ông B3 là trước thời điểm chuyển nhượng cho ông A thực tế có xảy ra. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh A, bà P1 vẫn canh tác toàn bộ phần đất có diện tích 3.962,3 m² trong đó có phần đất 346,2 m² ông B2 nhận chuyển đổi từ ông B3. Bà B1 đã quản lý và sử dụng diện tích 376,7m² đã đổi với ông B2 và diện tích 417m² được cổ T4, cổ Đ2 tặng cho như hiện trạng. Do vậy có căn cứ xác định bà B1 đã được cổ T4, cổ Đ2 tặng cho 417m², ông B2 đã đổi với ông B3 diện tích 376,7m².

[10] Lý do ông B2 không giao đủ đất cho bà P1 như trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông B2 không còn phần đất nào khác để giao, ông B2 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 376,7m² + diện tích 417m² nhưng thực tế đất là do bà B1 quản lý và sử dụng, ông B2 và bà P1 không đo đạc lại đất khi chuyển nhượng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm có xem xét buộc ông B2, bà T2 trả cho anh A, bà P1 giá trị đất giao thiếu có diện tích 193,4 m² đất hoang tính tròn 3.743.226 đồng, 412,1 m² đất trồng lúa tính tròn 7.320.197 đồng, 832,2 m² đất trồng cây lâu năm tính tròn 15.020.195 đồng, tổng cộng số tiền 26.083.618 đồng là phù hợp.

[11] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo của anh A và bà P1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41, 42 và số 43/HĐCN ngày 04/4/2009; Công nhận phần đất diện tích 376,7m² thuộc thửa 1358 và diện tích 417m² thuộc thửa 1361 thuộc quyền sử dụng đất hợp pháp của anh A, buộc bà B1 và ông D di dời cây trồng trên phần đất 376,7m² và phần đất 417m² để trả đất anh A; giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm Sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[12] Về án phí: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo anh A phải chịu án phí phúc thẩm. Bà P1 thuộc trường hợp con liệt sĩ nên được xét miễn nộp án phí phúc thẩm.

[13] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về: Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 đã rút về việc yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/ĐHCN, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/ĐHCN, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43/ĐHCN cùng ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa ông Trần Văn Bé B2 và anh Bùi Hữu A; yêu cầu anh Bùi Hữu A, bà Lâm Bích P1, ông Bùi Văn S trả lại đất chuyển nhượng; đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho anh A; Về chi phí tố tụng: Buộc anh Bùi Hữu A phải nộp chi phí số tiền 2.611.216 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng anh A đã nộp. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 phải nộp chi phí số tiền 13.035.684 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí anh Bùi Hữu A đã nộp nên ông B2, bà T2 phải nộp lại số tiền 13.035.684 đồng để hoàn trả cho anh A nhận; Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Bùi Hữu A phải nộp án phí số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 1.706.000 đồng tạm ứng án đã nộp theo các biên lai thu số 028670 ngày 29 tháng 6 năm 2015, số 0012216 ngày 08 tháng 11 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình, hoàn trả cho anh A số tiền chênh lệch 1.406.000 đồng. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí số tiền 1.673.264 đồng được khấu trừ vào số tiền 1.142.500 đồng tạm ứng đã nộp theo các biên lai thu số 028901 ngày 06 tháng 11 năm 2015, số 0010348 ngày 03 tháng 12 năm 2021, số 0010349 ngày 03 tháng 12 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình. Ông B2, bà T2 còn phải nộp tiếp án phí sơ thẩm 530.764 đồng 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Bùi Hữu A và bà Lâm Bích P1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 08 tháng 09 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

- Căn cứ vào Điều 117, khoản 2 Điều 126, các điều 129, 130, 131, điểm b khoản 1 Điều 132 khoản 2 Điều 221, các điều 357, 459, 502, 503, 579 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 95, điểm a khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 179, khoản 1 và khoản 3 Điều 188, khoản 4 Điều 210 Luật Đất đai năm 2013; Điều 5, khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 166, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào Điều 122, khoản 2 Điều 170, các điều 467, 689, 692, 697, các điều từ Điều 722 đến Điều 726 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 126, điểm b khoản 1 Điều 127, điểm b khoản 1 Điều 129, khoản 1 Điều 146 Luật Đất đai năm 2003.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 176, các điều 463, 696, các điều từ Điều 699 đến Điều 704 Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 Luật Đất đai năm 1993.

- Áp dụng khoản 4 Điều 26, điểm a khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 27 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, kèm theo danh mục án phí, lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Hữu A, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị B1, chấp nhận một phần ý kiến đề nghị của ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2.

Tuyên xử:

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Hữu A:

1.1. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 về việc ông B2 chuyển nhượng cho anh A phần đất hoang có diện tích 193,4 m² tại thửa đất số 1360, tờ bản đồ số 02 (thửa đất mới số 574, tờ bản đồ mới số 3), diện tích chung 310 m², địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 về việc ông B2 chuyển nhượng cho anh A phần đất

trồng lúa có diện tích 412,1 m² tại thửa đất số 1358, tờ bản đồ số 02 (thửa đất mới số 567, tờ bản đồ mới số 3), diện tích chung 3.040 m², địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.3. Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 về việc ông B2 chuyển nhượng cho anh A phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 832,2 m² tại thửa đất số 1361, tờ bản đồ số 02 (thửa đất mới số 573, tờ bản đồ mới số 3), diện tích chung 2.050 m², địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.4. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 chuyển nhượng cho anh A phần đất hoang (hiện trạng đất trồng lúa) có diện tích 48,2 m² nằm trong chu vi các mốc 47, 51, 50, 49, 48, 47 tại thửa đất số 243-2; diện tích 34,8 m² nằm trong chu vi các mốc 51, 58, 59, 50, 51 tại thửa đất số 243-3; diện tích 33,6 m² nằm trong chu vi các mốc 50, 59, 60, 49, 50 tại thửa đất số 243-4, cùng tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1360, tờ bản đồ cũ số 2), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.5. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 chuyển nhượng cho anh A phần đất trồng cây lâu năm (hiện trạng đất trồng lúa) có diện tích 610,4 m² nằm trong chu vi các mốc 28, 47, 48, 49, 62, 29, 28 tại thửa số 243-1; diện tích 157,4 m² nằm trong chu vi các mốc 49, 60, 61, 62, 49 tại thửa đất số 243-5; diện tích 450 m² nằm trong chu vi các mốc 1, 2, 61, 60, 59, 58, 1 tại thửa đất số 243-6, cùng tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1361, tờ bản đồ cũ số 2), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.6. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43/HĐCN ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa anh Bùi Hữu A và ông Trần Văn Bé B2 được Ủy ban nhân dân xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long chứng thực ngày 04 tháng 4 năm 2009 chuyển nhượng cho anh A:

1.6.1. Phần đất trồng lúa có diện tích 346,2 m² nằm trong chu vi các mốc 6, 7, 45, 46, 6 tại thửa đất số 239-1, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 566, tờ bản đồ cũ số 3), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Do phần đất này bà Trần Thị B1 đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số T

195219 vào sổ số 43121 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 16 tháng 01 năm 2003. Nên bà B1 phải có trách nhiệm cung cấp giấy chứng nhận để hoàn tất thủ tục đất đai cho anh Bùi Hữu A.

1.6.2. Phần đất trồng lúa có diện tích 2.281,7 m² nằm trong chu vi các mốc 5, 6, 46, 45, 44, 31, 5 tại thửa đất số 239-2, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1358, tờ bản đồ cũ số 2), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

1.7. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Bùi Hữu A tiền chuyển nhượng đất chênh lệch giảm diện tích và khoản lợi do chậm trả tiền, tổng cộng số tiền 33.465.282 đ (ba mươi ba triệu bốn trăm sáu mươi lăm nghìn hai trăm tám mươi hai đồng).

1.8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Hữu A yêu cầu ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 phải có trách nhiệm giao thêm đất nhận chuyển nhượng diện tích 1.437,7 m².

1.9. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Hữu A yêu cầu bà Trần Thị B1 trả lại phần đất trồng cây lâu năm diện tích 417 m² và phần đất trồng lúa diện tích 376,7 m².

2. Đối với yêu cầu phản tố của bà Trần Thị B1:

2.1. Công nhận phần đất trồng cây lâu năm có diện tích 417 m² nằm trong chu vi các mốc 26, 27, 28, 29, 34, 35, 36, 26 thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1361, tờ bản đồ cũ số 2), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị B1. Do phần đất này anh Bùi Hữu A quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số C 122536 vào sổ số 13982 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07 tháng 01 năm 1995, cấp chỉnh lý ngày 02 tháng 6 năm 2004 tại mặt 04 giấy chứng nhận đứng tên ông Trần Văn Bé B2. Nên anh A phải có trách nhiệm cung cấp giấy chứng nhận để hoàn tất thủ tục đất đai cho bà B1.

2.2. Công nhận phần đất trồng lúa có diện tích 376,7 m² nằm trong chu vi các mốc 7, 42, 40, 32, 31, 44, 45, 7 trong đó có diện tích 28,6 m² nằm trong chu vi các mốc 7, A, 45, 7 thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 566, tờ bản đồ cũ số 3) và diện tích 348,1 m² nằm trong chu vi các mốc A, 42, 40, 32, 31, 44, 45, A thuộc thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1358, tờ bản đồ cũ số 2), địa chỉ ấp C, xã M, huyện T, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị B1. Do phần đất thửa đất số 234, tờ bản đồ số 6 (thửa đất cũ số 1358, tờ bản đồ cũ số 2) anh Bùi Hữu A quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phát hành số C 122298 vào sổ số 13624 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 07 tháng 01 năm 1995, cấp chỉnh lý ngày 02 tháng 6 năm 2004 tại mặt 04 giấy chứng nhận đứng tên ông Trần Văn Bé B2. Nên anh A phải có trách nhiệm cung cấp giấy chứng nhận để hoàn tất thủ tục đất đai cho bà B1.

3. Anh Bùi Hữu A, bà Trần Thị B1 có quyền và nghĩa vụ đăng ký biến động đất đai đối với các phần đất đã được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất và sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 11 tháng 8 năm 2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T; sơ đồ hiện trạng khu đất gắn mốc phụ theo Công văn số 45/TAH ngày 09 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình lên sơ đồ hiện trạng khu đất đo đạc bổ sung theo Bảng đề nghị số 212a/ĐN ngày 14 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình (của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T)).

4. Án phí phúc thẩm: Áp dụng khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Bà Lâm Bích P1 được miễn nộp án phí phúc thẩm.

- Anh Bùi Hữu A phải nộp án phí phúc thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010981 ngày 29/09/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Anh An đã nộp xong.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về: Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 đã rút về việc yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 41/ĐHCN, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 42/ĐHCN, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 43/ĐHCN cùng ngày 04 tháng 4 năm 2009 xác lập giữa ông Trần Văn Bé B2 và anh Bùi Hữu A; yêu cầu anh Bùi Hữu A, bà Lâm Bích P1, ông Bùi Văn S trả lại đất chuyển nhượng; đồng ý trả lại giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho anh A; Về chi phí tố tụng: Buộc anh Bùi Hữu A phải nộp chi phí số tiền 2.611.216 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí anh A đã nộp. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 phải nộp chi phí số tiền 13.035.684 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng chi phí anh A đã nộp nên ông B2, bà T2 phải nộp lại số tiền 13.035.684 đồng để hoàn trả anh A nhận; Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Bùi Hữu A phải nộp án phí số tiền 300.000đồng được khấu trừ vào số tiền 1.706.000đồng tạm ứng án đã nộp theo các biên lai thu số 028670 ngày 29 tháng 6 năm 2015, số 0012216 ngày 08 tháng 11 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình, hoàn trả

cho anh An số tiền chênh lệch 1.406.000 đồng. Buộc ông Trần Văn Bé B2, bà Nguyễn Thị T2 phải chịu án phí số tiền 1.673.264 đồng được khấu trừ vào số tiền 1.142.500 đồng tạm ứng đã nộp theo các biên lai thu số 028901 ngày 06 tháng 11 năm 2015, số 0010348 ngày 03 tháng 12 năm 2021, số 0010349 ngày 03 tháng 12 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình. Ông B2, bà T2 còn phải nộp tiếp án phí sơ thẩm 530.764 đồng 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 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 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tổ Nghiệp vụ;
- TAND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Ngọc Dung