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

Bản án số: 365/2024/DS-PT
Ngày: 23/7/2024
V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Rẻn

Bà Phạm Thị Thu Trang

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Thi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 7 năm 2024, tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 553/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 324/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1968;

1.2. Bà Trần Thị S, sinh năm 1962;

Nơi cư trú: số D ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Cẩm T – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Trần , thuộc Đoàn luật sư tỉnh B.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1946 (chết năm 2022)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B:

- Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1963;
- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1968;

Cùng nơi cư trú: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, ông N: Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1994; nơi cư trú: số E, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Trần Văn V, sinh năm 1978;

Nơi cư trú: số A, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1968;

Nơi cư trú: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Nguyễn Minh D, sinh năm 1994; nơi cư trú: số E, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

3.3. Bà Trần Thị Kim H, sinh năm 1980;

3.4. Ông Phạm Thành H1, sinh năm 1979;

Cùng nơi cư trú: số A ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông H1: Ông Trần Văn V, sinh năm 1978; nơi cư trú: số A, ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn L, bà Trần Thị S.

(Ông L, bà S, ông H1, ông V đều có mặt; ông D vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện, văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Văn M trình bày:

Vào năm 1989 (không nhớ rõ ngày tháng), ông Lê Văn L và bà Trần Thị S có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị B 02 phần đất như sau:

Lần thứ nhất: Nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 182m^2 (chiều ngang giáp Quốc lộ E là 13 mét, chiều dài là 14 mét) trước đây là thửa 80, tờ bản đồ 8, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre; giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24K (9999), đã giao đủ vàng cho bà B lúc nhận chuyển nhượng, bà B cũng giao đất cho ông bà canh tác từ đó. Hai bên có lập giấy tay, nhưng ông bà đã làm mất.

Lần thứ hai: Cách lần thứ nhất 01 tháng, ông bà nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 140m^2 (chiều ngang giáp Quốc lộ E là 10 mét, chiều dài là 14 mét) thuộc thửa đất số 546, tờ bản đồ số 8 (trước đây là thửa 80) tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre; giá chuyển nhượng là 15 chỉ vàng 24K (9999), đã giao đủ vàng cho bà B lúc nhận chuyển nhượng, bà B cũng giao đất cho ông bà canh tác từ đó. Hai bên có lập giấy tay, nhưng ông bà đã làm mất.

Việc chuyển nhượng không có lập hợp đồng chứng thực theo quy định, lúc này bà B cũng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà bà B chỉ có sổ

nông nghiệp, do từ năm 1989 ông bà canh tác đất nên đến năm 2000 ông bà làm đơn đăng ký quyền sử dụng đất theo chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà nước, đến năm 2001 được cấp giấy chứng nhận lần đầu. Đến năm 2020 thì kê khai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đổi sổ đỏ thành sổ hồng) nên ông bà kê khai diện tích đã được cấp là 169,5m^2 để được đổi giấy chứng nhận.

Ông bà đã sử dụng toàn bộ phần đất theo kết quả đo đạc là thửa 546 tách (diện tích 107,4m^2), thửa 108 còn lại (diện tích 96,2m^2), thửa 108 tách (diện tích 73,3m^2) từ năm 1989 đến năm 2011 nhưng giấy chứng nhận thì chỉ cấp có 169,5m^2 thuộc thửa 108 cho đến năm 2020 khi làm Quốc lộ E giải tỏa đền bù thì ông bà mới biết diện tích đất của mình bị cấp thiếu diện tích. Phần đất giải tỏa thì ông bà đã nhận tiền bồi thường của thửa 108, còn phần bồi thường của thửa 546 thì chưa giao cho ai nhận.

Nay ông bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 140m^2 thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 8 (theo đo đạc thực tế là phần đất có diện tích 107,4m^2 thuộc thửa đất số 546 tách, tờ bản đồ số 8) tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre vào năm 1989 giữa ông bà với bà Nguyễn Thị B để ông bà được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Ngoài ra, vào ngày 01/10/2005 âm lịch, bà B có cầm cố cho ông bà phần đất có chiều ngang 10 mét, chiều dài kéo vào đến Kênh với giá 18 chỉ vàng, thời hạn cầm đất là một năm. Đồng thời cũng vào năm 2005 ông bà có cho bà B mượn 05 chỉ vàng 24K, thời hạn mượn là cuối năm 2005 bà B phải trả. Sau đó đến thời gian chuộc đất và trả vàng nhưng bà B không chuộc đất và cũng không trả vàng nên giữa ông bà với bà B có lập "giấy mua bán" ghi ngày 01/10/2005 âm lịch (ghi theo ngày làm giấy cầm đất), bà B bán cho ông bà 10 mét chiều ngang, chiều dài kéo vào đến Kênh, nhưng thực tế hiện nay chiều ngang là khoảng 06 mét kéo từ điểm số 5 đến điểm số 4 dài 5,48m kéo thẳng vào Kênh thuộc thửa 546 còn lại; theo giấy mua bán ngang 10m nhưng thực tế bà B giao cho ông bà 06m thì ông bà cũng đồng ý với việc chênh lệch diện tích này. Giá ông bà nhận chuyển nhượng là 23 chỉ vàng 24K (gồm 18 chỉ vàng nhận cầm cố đất và 05 chỉ vàng mà bà B mượn vào năm 2005). Đối với hợp đồng chuyển nhượng này thì ông bà không có tranh chấp gì với bà B.

Vào năm 2011, ông bà có chuyển nhượng cho vợ chồng anh Phạm Thành H1 và chị Trần Thị Kim H phần đất có chiều ngang 06m giáp Quốc lộ E kéo dài vào đến Kênh (là phần đất có diện tích là 73,3m^2 thuộc thửa 108 tách và phần diện tích đất kéo thẳng từ điểm số 5 vào giáp K và từ điểm số 4 vào giáp Kênh

thuộc thửa 546 còn lại) với giá là 180.000.000 đồng, hai bên có lập "Tờ bán đất" ngày 06/5/2011, có sự chứng kiến của bà B. Ông bà đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất và đã giao đất cho vợ chồng anh H1 sử dụng từ năm 2011 đến nay. Đối với hợp đồng chuyển nhượng này thì ông bà với anh H1, chị H không có tranh chấp gì, hai bên sẽ tự thỏa thuận làm hợp đồng sang tên quyền sử dụng đất theo quy định sau.

Đối với việc ông L, bà S đã bơm cát trên phần đất tranh chấp (phần đất có diện tích 107,4m^2 thuộc thửa đất số 546 tách) thì nguyên đơn không yêu cầu bị đơn phải bồi thường nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận vì khi bơm cát là bơm chung cho toàn bộ các phần đất liền kề nên không thể xác định được chính xác số lượng cát đã bơm trên phần đất 107,4m^2 là bao nhiêu khối. Ngoài ra, sau khi bơm cát thì nguyên đơn có cho người khác (ông S1) thuê phần đất này nên cũng đã có thu lợi từ việc bơm cát này.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 28/01/2021 nguyên đơn đồng ý, không yêu cầu định giá lại.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Nguyễn Minh D trình bày:

Trước đây đã lâu (không nhớ rõ năm nào) bà Nguyễn Thị B có mượn của bà Trần thị S2 10 chỉ vàng 24K (9999), bà B thế chấp cho bà S2 phần đất giáp Quốc lộ E ngang 24 mét, chiều dài 14 mét để làm tin. Sau đó bà B không có khả năng đóng lãi 10 chỉ vàng đã mượn nên năm 2005 bà S2 dồn tiền lãi vàng và 10 chỉ vàng mượn lại thành 18 chỉ vàng, bà B mượn thêm 05 chỉ vàng 24K (9999) là 23 chỉ vàng. Vì vậy, bà B viết Giấy cầm đất thêm phần diện tích đất kéo thẳng từ điểm số 5 vào giáp K và từ điểm số 4 vào giáp Kênh cho bà S2 canh tác.

Sau khi làm giấy cầm đất năm 2005, (không nhớ rõ thời gian nào, nhưng trước khi bà S2 bán đất cho vợ chồng anh H1) bà B thấy không còn khả năng trả nợ nên bà B và bà S2 có thỏa thuận là bà B sẽ cắt bán 01 phần đất cho bà S2 để trừ nợ số vàng đã mượn, phần đất bà B thỏa thuận cắt cho bà S2 là phần đất nối từ điểm số 6 đến điểm số 7 dài 5,74m, điểm số 5 đến điểm số 4 dài 5,48m (diện tích là 73,3m^2 thuộc thửa 108 tách) và phần diện tích đất kéo thẳng từ điểm số 5 vào giáp K và từ điểm số 4 vào giáp Kênh thuộc thửa 546 còn lại. Phần đất bà B đồng ý chuyển nhượng cho bà S2 để trừ nợ thì chưa có làm hợp đồng theo quy định mà bà B có viết "giấy mua bán ngày 01/10/2005 âm lịch" bán cho bà S2 với giá là 23 chỉ vàng 24K, để trừ toàn bộ khoản nợ nêu trên. Theo giấy tờ có ghi chiều ngang là 10 mét nhưng thực tế hai bên đồng ý giao đất là ngang khoảng 06m. Đến năm 2011 bà B có chứng kiến đồng ý cho bà S2 bán đất cho

vợ chồng anh Phạm Thành H1 và chị Trần Thị Kim H, hiện phần đất này anh Trần Văn V là anh của chị H đang canh tác.

Từ khi hai bên thỏa thuận về việc bán đất để trừ nợ toàn bộ 23 chỉ vàng thì bà S2 đã không còn sử dụng phần đất thửa 546 tách, thửa 108 còn lại nữa mà hai phần đất này để trống, không bên nào sử dụng từ năm 2011 đến nay.

Trong quá trình canh tác bà B không biết lý do vì sao bà S2 được cấp giấy chứng nhận diện tích 169,5m^2 thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 8; tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Bà B không có ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nào cho bà S2.

Việc bà S2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa 108 thì bà B hoàn toàn không biết, lúc đó bà B thế chấp đất cho bà S2 sử dụng, rồi nhà nước tiến hành chính sách cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà S2 tự ý kê khai, đăng ký cấp lần đầu.

Trước khi bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thì bà B có được cấp cuốn sổ để được sử dụng đất (nhưng cụ thể là sổ gì thì bà B không biết). Phần đất giải tỏa làm Quốc lộ E thuộc thửa 546 thì chưa giao cho ai nhận tiền bồi thường.

Nay bà B không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà B chuyển nhượng phần đất có diện tích 107,4m^2 thuộc thửa đất số 546 tách, tờ bản đồ số 8 cho nguyên đơn do phần đất này thuộc quyền sử dụng đất của bà B, nếu bà S2 cho rằng bà B chuyển nhượng phần đất này thì nguyên đơn phải cung cấp giấy tờ mua bán.

Đối với phần đất 96,2m^2 thuộc thửa 108 còn lại, tờ bản đồ 8 do bà S2 đã đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất này bà B không có tranh chấp gì, đồng ý để cho bà S2 được tiếp tục trọn quyền sử dụng đất.

Phần đất thuộc thửa 108 còn lại, 108 tách và phần diện tích đất kéo thẳng từ điểm số 5 vào giáp K và từ điểm số 4 vào giáp Kênh là bà B đã đồng ý chuyển nhượng cho bà S2 để trừ đi toàn bộ số vàng bà B thiếu. Nên đối với hợp đồng chuyển nhượng này thì bà B đồng ý, về việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh H1 thì bà B cũng đồng ý, không có tranh chấp gì, sau này sẽ làm thủ tục để sang tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh H1 theo quy định pháp luật.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 28/01/2021 phía bị đơn đồng ý, không yêu cầu đo đạc, định giá lại.

Tại văn bản trình bày ý kiến, biên bản hòa giải và phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Thành H1 và chị Trần Thị Kim H là anh Trần Văn V trình bày:

Vào ngày 06/5/2011, ông L và bà S2 có chuyển nhượng cho vợ chồng anh H1, chị H phần đất có chiều ngang 06m giáp Quốc lộ E kéo dài vào đến Kênh (là phần đất có diện tích là 73,3m^2 thuộc thửa 108 tách và phần diện tích đất kéo thẳng từ điểm số 5 vào giáp K và từ điểm số 4 vào giáp Kênh thuộc thửa 546 còn lại) với giá là 180.000.000 đồng, hai bên có lập "Tờ bán đất" ngày 06/5/2011, có sự chứng kiến của bà B. Anh H1, chị H đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho ông L, bà S2 và đã sử dụng đất từ năm 2011 đến nay. Sau này do anh chị đi làm xa nên giao cho anh Trần Văn V canh tác đất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng này thì anh chị với ông L, bà S2, bà B không có tranh chấp gì, hai bên sẽ tự thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất theo quy định sau.

Do hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện C đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, đã quyết định:

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L và bà Trần Thị S đối với bà Nguyễn Thị B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Minh C và ông Nguyễn Văn N) về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 140m^2 thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 8 (theo đo đạc thực tế hiện nay là phần đất có diện tích 107,4m^2 thuộc thửa đất số 546 tách, tờ bản đồ số 8) tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre vào năm 1989 giữa ông L, bà S với bà Nguyễn Thị B để ông, bà được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Ghi nhận nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị phần cát đã bơm và hàng rào lưới B40 trên phần đất tranh chấp (phần đất có diện tích 107,4m^2 thuộc thửa đất số 546 tách, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Lê Văn L, bà Trần Thị S kháng cáo để yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của ông bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông L, bà S giữ nguyên quan điểm kháng cáo. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn L, bà Trần Thị S, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Văn L, bà Trần Thị S trong thời hạn qui định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[2] Phần đất tranh chấp qua đo đạc thực tế có diện tích là 107,4m^2 thuộc thửa đất số 546 tách, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Nguyên đơn cho rằng có nhận chuyển nhượng đất của bà S 02 lần vào năm 1989 với diện tích lần 1 là 182m^2 và lần 2 140m^2. Theo kết quả đo đạc hiện nay là thửa 546 tách (diện tích 107,4m^2), thửa 108 còn lại (diện tích 96,2m^2), thửa 108 tách (diện tích 73,3m^2); giá chuyển nhượng hai lần là 30 chỉ vàng 24K, khi chuyển nhượng đều có lập giấy tay, nhưng nguyên đơn đã làm mất giấy, nguyên đơn đã vào canh tác từ năm 1989, đến năm 2001 nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận lần đầu, năm 2020 thì kê khai cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 169,5m^2 thuộc thửa 108, như vậy phần diện tích còn lại là 107,4m^2 nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Phía bị đơn không đồng ý vì khi còn sống thì bà B có cầm cố và có làm "giấy mua bán ngày 01/10/2005 âm lịch" với bà S là phần đất nối từ điểm số 6 đến điểm số 7 dài 5,74m, điểm số 5 đến điểm số 4 dài 5,48m (diện tích là 73,3m^2 thuộc thửa 108 tách) và phần diện tích đất kéo thẳng từ điểm số 5 vào giáp K và từ điểm số 4 vào giáp Kênh thuộc thửa 546 còn lại. Phần đất còn lại đã cầm cố trước đây (gồm diện tích 96,2m^2 thuộc thửa 108 còn lại và 107,4m^2 thuộc thửa 546 tách) thì bà B đã lấy lại từ năm 2011.

[3] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, vào năm 1996 sổ mục kê xã H (nay là xã H B) có ghi nhận thửa 356 (nay là thửa 108) diện tích 165m^2, ghi tên chủ sử dụng đất Trần Thị S; còn thửa 80 (nay là thửa 80 đã bị thu hồi để thực hiện dự án Quốc lộ E và thửa 546, diện tích 671,4m^2), ghi tên chủ sử dụng đất Nguyễn Thị B. Đến ngày 20/8/2000 bà S làm Đơn xin đăng ký quyền

sử dụng đất thửa 356, diện tích 165m^2 có nguồn gốc sử dụng từ ông bà để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 2001. Do đó, khi được cấp đất bà S đã biết được phần đất của mình có diện tích là 165m^2, tuy nhiên bà S không có tranh chấp hay khiếu nại gì về diện tích đất của mình.

[4] Mặt khác, khi đo đạc vào năm 2011, tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất (chủ đất Trần Thị S) ngày 22/5/2011, có chủ sử dụng đất liền kề là bà Nguyễn Thị B ký xác nhận; tại bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng đất (chủ đất Nguyễn Thị B) ngày 22/5/2011, có chủ sử dụng đất liền kề là bà Trần Thị S (Lê Văn L) ký xác nhận. Theo "bản mô tả có ghi rõ trong thời gian 10 ngày làm việc kể từ ngày chủ sử dụng đất liền kề nhận bản mô tả này, nếu không có đơn tranh chấp về ranh giới thửa đất như mô tả ở trên, thì ranh giới sử dụng đất được xác định theo bản mô tả này" nhưng ông L, bà S, bà B không có sự khiếu nại nào đối với bản mô tả này. Do đó có cơ sở nguyên đơn biết được phần đất giáp ranh là của bà B với diện tích là 671,4m^2 thuộc thửa 546, tờ bản đồ số 8. Nguyên đơn cho rằng không phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp thiếu diện tích cho nguyên đơn là không phù hợp vì bà S đã nhiều lần kê khai diện tích đất, cũng như thỏa thuận việc chuyển nhượng đất cho người thứ ba (vợ chồng anh H1, chị H) thể hiện rõ chiều ngang, chiều dài thì nguyên đơn phải biết diện tích đất của mình là bao nhiêu; từ năm 2001 bà S đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp vay ngân hàng nhiều lần nên việc nguyên đơn cho rằng không biết diện tích đất được cấp là không có cơ sở.

[5] Tại phiên toà phúc thẩm ngày 18/3/2024 nguyên đơn có cung cấp chứng cứ mới là Tờ cam kết mua bán đất ngày 20/8/2001 có chữ ký của bà Nguyễn Thị B để chứng minh việc bà B có bán đất cho nguyên đơn, đồng thời có đơn yêu cầu giám định chữ ký của bà B, yêu cầu giám định chữ ký của ông Lê Văn L trong bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 22/5/2011. Tại Kết luận giám định số 298/2024/KL-KTHS ngày 02/5/2024 của Phòng K1, Công an tỉnh B thể hiện chữ ký của bà B dưới mục "Người bán" trên mẫu cần giám định so với chữ ký của bà B trên các mẫu so sánh không phải do cùng một người ký; không đủ cơ sở kết luận chữ ký dạng chữ viết "Lượm" trên các tài liệu cần giám định so với chữ ký mang tên "Lê Văn L" trên các mẫu so sánh có phải do cùng một người ký ra hay không. Do đó không có căn cứ cho rằng nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của bị đơn phần đất tranh chấp có diện tích 107,4m^2 thuộc thửa đất số 546 tách, tờ bản đồ số 8, toạ lạc tại xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre. Như vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[6] Đối với phần đất diện tích 96,2m^2 thuộc thửa 108 còn lại, tờ bản đồ 8 do bà S đã đứng tên quyền sử dụng đất, phần đất này bà B đồng ý để cho bà S được trọn quyền sử dụng, bà B không có tranh chấp gì nên không xét đến.

[7] Đối với phần đất diện tích 73,3m^2 thuộc thửa 108 tách và phần diện tích đất kéo thẳng từ điểm số 5 vào giáp K và từ điểm số 4 vào giáp Kênh thì bà B đã đồng ý chuyển nhượng cho bà S để khấu trừ toàn bộ số vàng bà B thiếu. Phần đất này sau đó ông L, bà S đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh H1, chị H nhưng các bên chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, hiện các bên không có tranh chấp và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, vì vậy Toà án không xét đến. Trường hợp sau này nếu các bên có tranh chấp sẽ được giải quyết trong một vụ án khác.

[8] Ông Lê Văn L, bà Trần Thị S kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông bà.

[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông L, bà S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà S là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn L, bà Trần Thị S. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Bến Tre, cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ 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 và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn L và bà Trần Thị S đối với bà Nguyễn Thị B (người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị B là ông Nguyễn Minh C và ông Nguyễn Văn N) về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 140m^2 thuộc một phần thửa đất số 80, tờ bản đồ số 8 (theo đo đạc thực tế hiện nay là phần đất có diện tích 107,4m^2 thuộc thửa đất số 546 tách, tờ bản đồ

số 8) tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre vào năm 1989 giữa ông L, bà S với bà Nguyễn Thị B để ông, bà được đứng tên quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

(có hoạ đồ kèm theo)

Ghi nhận nguyên đơn không yêu cầu bị đơn bồi thường giá trị phần cát đã bơm và hàng rào lưới B40 trên phần đất tranh chấp (phần đất có diện tích 107,4m^2 thuộc thửa đất số 546 tách, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị S được miễn án phí.

- Ông Lê Văn L phải có nghĩa vụ chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004474 ngày 19/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre. Ông L đã nộp đủ án phí.

3. Chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Ông Lê Văn L và bà Trần Thị S phải có nghĩa vụ chịu số tiền chi phí tố tụng là 5.564.000 (năm triệu, năm trăm sáu mươi bốn nghìn) đồng và đã nộp xong. Chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ông Lê Văn L và bà Trần Thị S phải có nghĩa vụ chịu số tiền chi phí tố tụng là 2.550.000 (hai triệu, năm trăm năm mươi nghìn) đồng và đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Văn L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông L đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0000001 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Bến Tre.

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, 7a, 7b và 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Phòng KTNV và THA; VP;

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

(đã ký)

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Nguyễn Hữu Lương