| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH BÌNH PHƯỚC** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: **155/**2024/DS-PT
Ngày 20-8-2024
V/v: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Thanh Thảo
*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Viết Hùng
Ông Lê Viết Hòa

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 179/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2023/QĐXXPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:
1. Ông **Nguyễn Tấn P**, sinh năm 1974; (có mặt)
2. Bà **Quang Thị T**, sinh năm 1975; (có mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước;
- *Bị đơn:*
1. Ông **Trần Văn P1**, sinh năm 1966; (có mặt)
2. Bà **Phạm Thị N**, sinh năm 1973; (có mặt)
Cùng địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước;
- *Người làm chứng:*
1. Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1988; (vắng mặt)
2. Ông **Bùi Tấn B**, sinh năm 1968; (vắng mặt)
Địa chỉ: Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước
- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T trình bày:*

Vào ngày 26/9/2013 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn P1 và bà Phạm Thị N 01 mảnh đất có diện tích 420m$^2$ (chiều ngang dài 7m, chiều dài 60m), tọa lạc Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 56.000.000đ *(Năm mươi sáu triệu đồng*). Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy sang nhượng đất viết tay có thôn trưởng xác nhận, chúng tôi giao tiền cho ông P1, bà N làm 02 lần: lần 1 đưa 46.000.000đ (đưa ngay ngày làm giấy viết tay), lần 2 đưa số tiền 8.000.000đ (đưa ngày 20/6/2018), còn lại 2.000.000đ thì ông P1 và bà N bớt cho chúng tôi làm sổ đỏ. Như vậy tính đến thời điểm này chúng tôi đã giao đủ tiền cho nhà ông P1. Sau khi giao tiền 46.000.000đ cho gia đình ông P1 thì ông P1 cắm mốc giao đất cho chúng tôi. Đến tháng 10/2018 âm lịch thì chúng tôi xây nhà nhưng mới xây 01 gian nhỏ khoảng 36m$^2$, khi xây nhà thì ông P1, bà N đều biết, không có ý kiến gì. Căn nhà hiện nay chúng tôi phải xây làm 03 lần mới xong, đến tháng 10/2019 thì mới xây nhà xong. Lúc đó, chúng tôi làm cơm mời bà con hàng xóm qua, gia đình ông P1 cũng qua chung vui với gia đình chúng tôi, hai bên không có tranh chấp ranh giới gì cả. Năm 2018 khi ông P1 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính quy, thì năm 2019 ông P1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P1 cho chúng tôi làm sang tên tách sổ. Tuy nhiên, khi cán bộ đo đạc về đo cấp sổ cho chúng tôi thì ông P1 mới xảy ra tranh chấp với tôi, ông P1 cho rằng là dư đất phía trước mặt tiền giáp đường nên ông không chịu ký sang tên cho gia đình tôi. Sau nhiều lần thương lượng không được nên chúng tôi làm đơn khởi kiện ra Ủy ban nhân dân xã Đ giải quyết nhưng không được. Đối với việc ông P1 trình bày lý do ông P1 không đồng ý ký sang tên cho ông P là do nhà ông bà xây sai vị trí mà ông P1 đã chỉ ranh làm mất của gia đình ông 01m đất chiều ngang nên ông yêu cầu bồi thường số tiền 50.000.000đ thì chúng tôi không đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông P1, vì khi chúng tôi nhận đất là ông P1 cắm mốc chỉ ranh, chúng tôi xây nhà theo đúng vị trí mà ông P1 đã cắm. Trong quá trình xây nhà từ năm 2013 đến năm 2018 chúng tôi mới làm xong nhà thì ông P1 không có ý kiến gì, trong khi ông P1 ở nhà sát bên cạnh chúng tôi. Chỉ đến khi chúng tôi làm sổ thì ông P1 mới kêu là nhà tôi lấn đất. Nên gia đình chúng tôi không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông P1. Nay chúng tôi yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chúng tôi và ông P1, bà N ngày 26/9/2013; buộc ông P1, bà N phải làm thủ tục sang tên cho chúng tôi theo quy định.

*Bị đơn ông Trần Văn P1 trình bày:*

Gia đình tôi có 01 mảnh đất có diện tích 3.402,5m$^2$, tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B tỉnh Bình Phước. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS002115/CL ngày 12/10/2018 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Văn P1. Nguồn gốc đất là do nhận chuyển nhượng từ mẹ vợ (người vợ

cũ) tên A. Năm 2013, tôi chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn P diện tích 420m$^2$, chiều ngang 7m, chiều dài 60m với giá 56.000.000đ, ông P đã giao tiền và gia đình tôi đã giao đất và cắm mốc ranh đầy đủ. Ranh giới nhà ông P được tính từ ranh giới nhà của cháu Trần Thị N2 (là con gái của tôi và vợ cũ), hiện nay cháu N2 đã bán cho bà N1 (ranh giới nhà cháu N2 tính từ mép con mương nước đo vào phía trong giáp nhà ông P là 10m, kéo dài hết đất khoảng 108,62m). Tiếp đó là nhà ông P 07m, kéo dài 60m. Sau khi cắm mốc ranh cụ thể thì cùng năm đó ông P xây nhà, lúc đầu xây một phòng nhỏ, xây từ từ kéo dài cho đến năm 2018 mới hoàn thành xong nhà. Khi xây móng thì tôi không biết, nhưng khi xây nhà thì tôi biết nhưng không biết là ông P có xây lấn đất gia đình tôi. Nên lúc đó, chúng tôi không P sinh tranh chấp gì cả. Tôi chỉ phát hiện ông P xây không đúng ranh giới khi ông P lấy sổ của nhà tôi đi tách thửa thì mới phát hiện ra ông P xây nhà không đúng ranh giới, dẫn đến việc ông P làm nhà tôi mất đất (mặt tiền mất 50 phân (0,5m) phía sau mất 80 phân (0,8m). Phần diện tích đất này, hiện đang do bà N1 sử dụng (từ cháu N2 chuyển nhượng qua). Nay tôi yêu cầu ông P và bà T trả lại diện tích đất nhà tôi bị lấn chiếm là mặt tiền 0,5m; phía sau 0,.8m. Do nhà ông P đã xây nhà trên phần diện tích đất này thì tôi yêu cầu bồi thường bằng số tiền 20.000.000đ.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị N1 trình bày:*

Vào ngày 20/5/2020, tôi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 1.000m$^2$ (ngang 10m, dài 100m), tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Tôi mua của bà Trần Thị N2 và ông Đồng Văn S với giá 200.000.000đ, tôi đưa trước 100.000.000đ, còn lại 100.000.000đ thì khi nào sang tên cho tôi thì tôi đưa hết tiền. Khi viết giấy chuyển nhượng là ông Trần Văn P1 là người lập hợp đồng mua bán vì đất vẫn nằm trong sổ tên của ông P1. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay, ông P1 là người đi chỉ ranh còn anh S (con rể ông P1) đi đo đất cho tôi. Lúc đó ông P1 xác định ranh giới tính từ phía nhà ông P tính qua phía con mương là 10m, nên ông S đã đo và cắm cột mốc bằng cột sắt cho gia đình tôi. Sau này khi làm mương thì việc xây mương nước là nằm bên đất nhà ông Đ, chứ không phải đất tôi đang sử dụng. Tứ cận phía đông giáp con mương, phía tây giáp đất ông P, phía nam giáp đường, phía bắc giáp đất nhà ông Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng tôi đã xây thêm phần căn nhà và ở ổn định từ đó đến nay. Hiện nay đất gia đình tôi sử dụng đúng với ranh giới mà ông P1 chỉ ranh, không thay đổi hiện trạng. Còn việc ông P1 cho rằng nhà tôi sử dụng dư 10m thì ông P1 về đo đạc lại để xác định có dư hay không, tôi vẫn chỉ lấy 10m tính từ ranh giới nhà ông P tính qua vì lúc mua ông P1 đã chỉ ranh như thế. Năm 2020 tôi về đây sống thì hai gia đình đã xây nhà xong, ở ổn định rồi, không có tranh chấp gì cả. Chỉ đến khi ông P làm thủ tục sang tên thì ông P với ông P1 mới phát sinh tranh chấp. Nay ông P1 cho rằng đất của tôi dư 01m ngang, vị trí giáp đất với nhà ông P thì tôi yêu cầu ông P1 về đo đất lại, tôi chỉ lấy lại 10m tính từ

nhà ông P đo về phía mương, còn lại dư tôi trả lại ông P1. Chứ trong vụ án này tôi không có yêu cầu gì cả.

*Người làm chứng ông Bùi Tấn B trình bày:*

Ngày 29/9/2013, khi tôi đang ở nhà thì có ông Trần Văn P1 tới nhà tôi và có nhờ tôi ký xác nhận của ban thôn về việc ông P1 bán đất cho gia đình ông P. Vì lúc đó tôi làm thôn trưởng, nên khi ông P1 đưa tờ giấy sang nhượng đất cho tôi, thì tôi thấy hai bên đã ký đầy đủ nên tôi có ký xác nhận cho ông P1. Tôi có biết diện tích nhà ông P mua của ông P1 là phần diện tích sát phần diện tích của nhà ông P1. Tôi được biết ông P đã xây nhà trên đất từ đó cho đến năm 2020 thì mới phát sinh tranh chấp.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2013 giữa ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T và ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N đối với diện tích đất 419,9m$^2$ tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Công nhận diện tích đất 419,9m$^2$ thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Văn P1 ngày 12/10/2018 thuộc quyền quản lý, quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T; đất có số đo và vị trí như sau:

+ Phía Bắc giáp đất ông P dài 7m;

+ Phía Nam giáp phần đất của thủy điện giao về địa phương (phía giáp đường nhựa) dài 7m;

+ Phía Đông giáp đất bà N1 (đang sử dụng thực tế) dài 60m;

+ Phía Tây giáp đất ông P1 dài 60m.

(Kèm theo sơ đồ trích đo thửa đất)

Ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký biến động, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất diện tích 419,9m$^2$ thuộc thửa thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước…;

Ngoài ra còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 26/6/2023, ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N kháng cáo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện B đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Tấn P và bà Quang Thị T trả cho ông P1, bà N diện tích đất 26m$^2$, tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, có tứ cận: hướng Đông giáp đất ông P, bà T; hướng Tây giáp đất của ông P1, bà N; hướng Bắc giáp đất ông P1, bà N; hướng Nam giáp đường thôn. Buộc ông

P, bà T phải tháo dỡ bức tường bằng gạch, móng xây bằng đá trên diện tích đất 26m$^2$ này.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N giữ nguyên cầu kháng cáo;

Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

*Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:*

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 308, 309 của Bộ luật TTDS, chấp nhận 1 phần yêu cầu kháng cáo, sửa 1 phần bản án dân sự sơ thẩm theo hương chấp nhận yêu cầu khởi kiện, công nhận hợp hợp đồng chuyển nhượng có 100m$^2$ thổ cư.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N thấy rằng:

Vào ngày 26/9/2013 vợ chồng ông P1 bà N có chuyển nhượng cho vợ chồng ông P bà T phần diện tích đất 420m$^2$ (chiều ngang dài 7m, chiều dài 60m), tọa lạc Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 56.000.000đ. Khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy sang nhượng đất viết tay có thôn trưởng xác nhận. Ông P bà T đã thanh toán đủ tiền cho ông P1 bà N và đã bàn giao đất trên thực địa cho ông P sử dụng. Sau đó ông P, bà T đã tiến hành xây hàng rào, xây nhà kiên cố (nhà cấp 4), trồng cây và sử dụng từ đó đến nay.

Về phần diện tích đất 420m$^2$ *(nay đo đạc là 419,9m$^2$)* này vẫn đang nằm trong tổng diện tích đất 3.402,5m$^2$, thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B tỉnh Bình Phước, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm. Đất được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 715342, số vào sổ GNC: CS002115/CL ngày 12/10/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Văn P1.

Sau khi được có giấy CNQSD đất, để đủ điều kiện thực hiện thủ tục tách sổ cho ông P, bà T; các bên có thỏa thuận là ông P1 ủy quyền cho ông P để làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở, vị trí trên phần đất của hộ ông P đang sử dụng. Trên cơ sở đó ông P đã trực tiếp thực hiện thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất *(thể hiện hồ sơ biên bản xác minh thực địa, giấy nộp tiền vào ngân sách Nhà nước thể hiện do ông P là người thực hiện)*. Và ngày 05/6/2019, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P1 được cập nhật nội dung *"chuyển mục đích sử dụng 100m$^2$ từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở nông thôn theo QĐ số 221/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 của UBND huyện B. Diện tích sau khi chuyển mục đích là 3.402,5m$^2$ (100m$^2$ ONT + 3.302,5m$^2$)"*.

Qua xem xét đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở để xác định 100m$^2$ đất được chuyển từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở nông thôn theo QĐ số 221/QĐ-UBND ngày 17/5/2019 của UBND huyện B nằm trong diện tích đất là 3.402,5m$^2$ (100m$^2$ ONT + 3.302,5m$^2$) ghi trên trang 3 của giấy CNQSD đất số CL 715342, số vào sổ GNC: CS002115/CL ngày 12/10/2018 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Văn P1 là do ông P thực hiện thủ tục. Vị trí chuyển mục đích sử dụng theo sơ đồ mô tả ngày 03/5/2019 thể hiện do ông P1 xác định vị trí; cụ thể vị trí của diện tích đất thổ cư trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông P1, mà hiện nay ông P đã làm nhà.

Xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng Hội đồng xét xử nhận thấy, về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện. Như vậy, tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp giấy CNQSD đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, đến khi được cấp giấy CNQSD đất thì các bên có thỏa thuận thêm bằng lời nói. Cụ thể, bị đơn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để nguyên đơn trực tiếp đi thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở là 100m$^2$ nhằm đủ điều kiện thực hiện hợp đồng theo Quyết định số 27/200/QĐ-UBND ngày 16/10/2020 của UBND tỉnh Bình Phước về điều kiện tách thửa đất ở. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã giao đủ tiền cho phía bị đơn, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện xong nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của giao dịch là đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá về vị trí 100m$^2$ đất thổ cư nằm trong phần diện tích 419,9m$^2$ của ông P nhận chuyển nhượng để tuyên cụ thể là có thiếu sót, chưa đảm bảo cho việc thi hành án. Cụ thể cần công nhận diện tích đất 419,9m$^2$ *(trong*

*đó có 100m$^2$ đất ở và 319,9m$^2$ đất trồng cây lâu năm)* thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Văn P1 ngày 12/10/2018 thuộc quyền quản lý, quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T.

Từ những nhận định trên, HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[3] Về các chi phí tố tụng:

Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 7.373.000đ, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông P, bà T được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N phải chịu. Do nguyên đơn ông P, bà T đã tạm ứng trước đó nên căn cứ vào quy định tại Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn ông P1, bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho các nguyên đơn ông P, bà T số tiền tạm ứng các nguyên đơn đã nộp trước đó là 7.373.000đ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên ông P, bà T không phải chịu.

Bị đơn ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N phải chịu theo quy định.

[5] Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000đ, do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông P1, bà N phải chịu. Ông P1, bà N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N không được chấp nhận nên ông P1, bà N không phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; khoản 1 Điều 96; khoản 2 Điều 227 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2 Điều 129; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ b.3 tiểu mục 2.2, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội

*Tuyên xử:*

**1**. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2013 giữa ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T và ông Trần Phi, bà Phạm Thị N đối với diện tích đất 419,9m$^2$ tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Công nhận diện tích đất 419,9m$^2$ *(trong đó có 100m$^2$ đất ở và 319,9m$^2$ đất trồng cây lâu năm)* thuộc một phần thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Trần Văn P1 ngày 12/10/2018 thuộc quyền quản lý, quyền sử dụng đất hợp pháp của ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T; đất có số đo và vị trí như sau:

+ Phía bắc giáp đất ông P dài 07m;

+ Phía nam giáp phần đất của thủy điện giao về địa phương (phía giáp đường nhựa) dài 07m;

+ Phía đông giáp đất bà N1 (đang sử dụng thực tế) dài 60m;

+ Phía tây giáp đất ông P1 dài 60m.

*(Kèm theo sơ đồ trích đo thửa đất)*

Ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với phần đất diện tích 419,9m$^2$ *(trong đó có 100m$^2$ đất ở và 319,9m$^2$ đất trồng cây lâu năm)* thuộc thửa đất số 4, tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại Thôn P, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

**2**. Về chi phí tố tụng: Buộc ông ông P1, bà N có nghĩa vụ hoàn trả cho các nguyên đơn ông P, bà T số tiền tạm ứng mà nguyên đơn đã nộp trước đó là 7.373.000đ (bảy triệu ba trăm bảy mươi ba nghìn đồng).

**3**. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N phải có nghĩa vụ nộp số tiền 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng).*

Ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn P, bà Quang Thị T số tiền tạm ứng án phí 1.400.000đ *(Một triệu bốn trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số 0007606 ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

**4**. Về chi phí tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm:

Ông Trần Văn P1, bà Phạm Thị N phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Ông P1 bà N đã nộp đủ.

**5**. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn P1 bà Phạm Thị N phải chịu, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006606 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông P1, bà N đã nộp đủ.

*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 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

**6**. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện B;
- CCTHADS huyện B;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

**Bùi Thanh Thảo**