TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 24/2020/DS-PT
Ngày 05-03-2020
V/v "Tranh 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 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 Phạm Tiến Hiệp
Bà Nguyễn Thị Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Đào – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Đỗ Văn Quyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án số dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2010/QĐ-DS ngày 12 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1.Ông Đặng Văn T, sinh năm 1964; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ 8, ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước; (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1958, địa chỉ cư trú: Ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. (*Hợp đồng ủy quyền ký ngày 10/12/2018, số công chứng 00010100, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Gia Khang*) (Có mặt)

1.2. Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm: 1974; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ 8, ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước; (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông T, bà Th*: Luật sư Phạm Quốc L- Văn phòng Luật sư TNHH MTV Bình Phước.

Địa chỉ: Số N13, đường Phạm Viết Chánh, khu phố C, Thị trấn D, huyện B, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

2**.** *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Duy V, sinh năm: 1973; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ 9, ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước; (Có mặt)

2.2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1973; Địa chỉ nơi cư trú: Tổ 9, ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà L: Ông Đỗ Văn T2, sinh năm 1962, địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã E, huyện I, tỉnh Bình Dương. (*Giấy ủy quyền số 00001639, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD, công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Lan Anh*). (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 4 năm 2019, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th và đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T1 thống nhất trình bày:

Ngày 03/4/2004 vợ chồng ông T, bà Th có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L diện tích ngang quốc lộ 13 là 5m x dài khoảng 25m (tính từ mép đường QL 13 cũ đến giáp ranh đất của Công ty Gỗ Thuận An). Thời điểm nhận sang nhượng đất do là anh em nên chỉ nói miệng, không làm giấy tờ, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá sang nhượng đất là 10.000.000 đồng, vợ chồng ông T đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông V và nhận đất làm nhà tạm trên đất để sử dụng từ đó đến nay. Đến năm 2016 để rõ ràng nên vợ chồng ông T đã viết "*giấy sang nhượng đất*" đề ngày 03/4/2004 đưa cho vợ chồng ông V, bà L ký vào, sau đó mang đến nhà ông Phạm Văn H là ấp trưởng để ký xác nhận. Giấy sang nhượng đất đề ngày 03/4/2004 là ông T viết sau đó đưa cho vợ chồng ông V đọc rồi ký vào, nội dung 2 bên khi thỏa thuận miệng giống với nội dung ghi trong "giấy sang nhượng đất" đề ngày 03/4/2004. Đến năm 2017 vợ chồng ông T làm nhà cấp 4 và xây công trình phụ trên đất, vợ chồng ông V đều biết nhưng không có ý kiến gì. Khi xây dựng do vi phạm hành lang lộ giới đường quốc lộ 13 nên vợ chồng ông T có bị UBND xã A xử phạt vi phạm hành chính.

Do sử dụng đất nhận chuyển nhượng đã lâu nhưng vợ chồng ông V không đứng ra kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó làm thủ tục chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng ông T nên nay ông T, bà Th khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 03/4/2004 giữa ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L. Đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận ông T, bà Th được quản lý, sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nhận chuyển nhượng của ông V, bà L. Trước đây trong đơn khởi kiện ông T, bà Th yêu cầu công nhận diện tích ngang 5m x chiều

dài là 25m vì chưa qua đo đạc, chỉ án chừng chiều dài thửa đất nhưng cũng khẳng định cuối đất giáp đất của Công ty gỗ Thuận An. Nay ông T, bà Th yêu cầu Tòa án công nhận cho mình quyền quản lý, sử dụng diện tích 186,6m^2 đất (5m ngang QL 13 x dài đến giáp đất của Công ty gỗ Thuận An (theo sơ đồ đo đạc là cạnh phía bắc dài 37,33m, cạnh phía Nam dài 37,53m), đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại: Tổ 9, ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

** Bị đơn ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L và đại diện theo ủy quyền của ông V, bà L là ông Đỗ Văn T2 thống nhất trình bày:*

Vợ chồng ông V, bà L thống nhất có sang nhượng cho vợ chồng ông T, bà Th diện tích là 5m ngang Quốc lộ 13 x dài mép hầm lớn chứ không phải đến ranh đất của Công ty Gỗ Thuận An như trình bày của nguyên đơn. Phần đất từ mép hầm lớn đến ranh đất của Công ty Gỗ Thuận An là đất vợ chồng ông V khai phá thêm sau khi mua đất của. Thời điểm sang nhượng đất là năm 2005 chứ không phải năm 2004, vợ chồng ông V đã nhận đủ số tiền nhận sang nhượng đất là 8.000.000 đồng chứ không phải 10.000.000 đồng, khi sang nhượng đất có làm giấy tờ do ông T làm. Ông V, bà L xác định chữ ký, chữ viết tên trên "giấy sang nhượng đất đề ngày 03/4/2004" là chữ ký, chữ viết tên của vợ chồng ông V. Do là anh em nên ông V không xem xét kỹ giấy sang nhượng đất khi ký nhưng chiều dài thửa đất lúc ông V, bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông T chỉ đến mép hầm lớn. Năm 2005- 2006 đường Quốc lộ 13 mở rộng thì phần đất vợ chồng ông V chuyển nhượng cho vợ chồng ông T có chiều dài còn lại là khoảng 12m.

Nay vợ chồng ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất ký ngày 3/4/2004 đối với diện tích 186,6m^2 (5m ngang QL 13 x dài đến giáp đất của Công ty gỗ Thuận An (theo sơ đồ đo đạc là cạnh phía bắc dài 37,33m, cạnh phía Nam dài 37,53m). vợ chồng ông V không đồng ý, chỉ đồng ý sang nhượng cho vợ chồng ông T diện tích ngang 5m mặt tiền QL 13 x dài 12m (tính từ mép đường QL 13). Phần đất phía sau vợ chồng ông V đã đỗ đất và không sang nhượng cho vợ chồng ông T nhưng năm 2017 nguyên đơn đã làm 01 phần nhà cấp 4 và công trình phụ trên đất, nay vợ chồng ông V không yêu cầu nguyên đơn dỡ bỏ mà để hai bên tự thỏa thuận giải quyết, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th đối với bị đơn ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "giấy sang nhượng đất đề ngày 03/4/2004" giữa ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L và ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th có quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất diện tích 148,2m^2, đất tọa lạc tại ấp 3B, xã A,

huyện B, tỉnh Bình Phước, đất thuộc thửa đất số 809, tờ bản đồ số 13, tổng diện tích là 379,8m^2, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp Quốc lộ 15 cạnh dài 5m; Phía bắc giáp thửa đất số 810 có cạnh dài 29,6m (6,1m +10,1m + 10,8m + 2,5m +2,1m); Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 809 có cạnh dài 30m (6,5m +7,69m + 10,81m +2,9m +2,1m); Phía Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 809 có cạnh dài 5m (4,95m + 0,05m) (*Có sơ đồ đo đạc ngày 29/8/2019 kèm theo*)

Buộc nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th có trách nhiệm trả cho bị đơn ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L giá trị phần đất đã xây nhà trên đất số tiền 712.754.555 đồng (Bảy trăm mười hai triệu bảy trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm năm mươi lăm đồng).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký quyền sử dụng đất theo diện tích được công nhận theo bản án này.

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

Ngày 10/12/2019, nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th có đơn kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận thửa đất có diện tích 186,8m^2 tọa lạc tại tổ 9, ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4 diện tích 148m^2 xây dựng năm 2017 cho ông T, bà Th.

Tại Phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn là luật sư Phạm Quốc L và nguyên đơn ông T, bà Th vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, 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 căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông T, bà Th sửa bản án dân sự của Tòa án nhân dân huyện B theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th đối với bị đơn ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L. Ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất diện tích là 186,6m^2 trong tổng số diện tích đất 379,8m^2 huộc thửa đất số 809, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th; Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thì vào khoảng năm 2004- 2005, nguyên đơn ông Đặng Văn T có nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Nguyễn Duy V, bà Nguyễn Thị Th 01 phần diện tích đất có chiều ngang Quốc lộ 13 dài 5m, đất tọa lạc tại ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất là 10.000.000 đồng và nhận bàn giao đất. Khi bàn giao đất các bên không tiến hành đo đạc cụ thể. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, nguyên đơn đã làm nhà tạm sinh sống trên đất, đến năm 2017 thì xây nhà cấp 4 kiên cố như hiện nay. Khi chuyển nhượng hai bên không làm giấy tờ mà đến năm 2016 thì hai bên mới ký kết "*giấy sang nhượng đất"* đề ngày 03/4/2004 và ông Phạm Văn H là ấp trưởng ký xác nhận. Thời điểm các bên chuyển nhượng đất đến nay, thửa đất này chưa có ai đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Tuy nhiên, các bên còn tranh chấp với nhau về diện tích chuyển nhượng. Phía nguyên đơn cho rằng diện tích đất nhận chuyển nhượng có chiều ngang mặt tiền đường quốc lộ 13 dài 5m, chiều dài là hết đất đến lô cao su như đất còn lại của ông V, bà L, có nghĩa phần phía sau của thửa đất giáp đất của Công ty gỗ Thuận An, qua đo đạc thực tế thì có chiều dài cạnh phía Bắc là 37,33m, cạnh phía Nam dài 37,53m. Phía bị đơn cho rằng diện tích mà phía bị đơn chuyển nhượng có chiều ngang Quốc lộ 13 là 5m, chiều dài tới mép hầm lớn là 25m (có nghĩa chưa tới Công ty gỗ Thuận An), sau này đường Quốc lộ 13 làm lại có mở rộng sang hai bên nên chiều dài thửa đất sang nhượng cho bị đơn chỉ còn lại là 12m (tính từ mép đường Quốc lộ 13).

[3] Theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 1995 về " Giải thích hợp đồng" thì: "*1. Khi một hợp đồng có điều khoản không rõ ràng, thì không chỉ dựa vào ngôn từ của hợp đồng mà còn phải căn cứ vào ý chí chung của các bên để giải thích điều khoản đó; 2. Khi một điều khoản của hợp đồng có thể được hiểu theo nhiều nghĩa, thì phải chọn nghĩa nào làm cho điều khoản đó khi thực hiện có lợi nhất cho các bên.....6. Các điều khoản trong hợp đồng phải được giải thích trong mối liên hệ với nhau, sao cho ý nghĩa của các điều khoản đó phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng."*

Do đó, xét lời trình bày của bên đương sự, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án thấy rằng:

[4] Toàn bộ thửa đất bao gồm phần đất bị đơn đang quản lý sử dụng và phần đất đã chuyển nhượng cho ông T, bà Th là của ông khai phá từ trước năm 2004. Đến năm 2004 ông M chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông V bằng giấy tay " Giấy sang nhượng điền thổ". Sau khi nhận chuyển nhượng thì trong năm 2004, ông V, bà L chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông T, bà Th cũng bằng " Giấy sang nhượng đất" với nội dung thể hiện diện tích đất chuyển nhượng:"*đất... ngang 5m dài 25m. Tổng diện tích 125m^2 ....".* Ông T giải thích, việc ghi chiều ngang, chiều dài đất trong giấy là chỉ ước chừng vì là chỗ anh em trong gia đình; hơn nữa khi viết giấy sang nhượng ông V không cung cấp giấy tờ, tài liệu gì về nguồn gốc mà ông V đã mua của ông Nguyễn Văn M nên ông T không thể biết rõ được diện tích cụ thể.

[5] Tuy nhiên, trong giấy " Giấy sang nhượng đất" giữa ông V với ông T cũng có ghi rõ vị trí giáp ranh tứ cận: "*Đông giáp đường lộ, Tây giáp lô cao su, Nam giáp ông Thịnh, Bắc giáp ông V"*. Tại giấy*" Giấy sang nhượng điền thổ*" (BL số 41) giữa ông Nguyễn Văn M với ông Nguyễn Duy V cũng có ghi rõ phía tây là giáp lô cao su; tại đơn xin xác nhận chỗ ở hợp pháp của ông V ngày 12/9/2008 được UBND xã A xác nhận cũng ghi rõ vị trí đất *"...phía tây giáp Công ty cổ phần Thuận An"*. Tại Công văn số 07/UBND-KT ngày 14/2/2017 (BL số 44) của UBND xã A về việc trả lời đơn kiến nghị của ông Nguyễn Duy V đã kết luận *"...nguồn gốc đất có liên quan đến đất của ông Nguyễn Duy V được UBND xã A ghi nhận ngày 02/11/2016 với nội dung sau: Có chiều rộng 10m,cạnh phía Bắc giáp đất ông Tống Văn T, cạnh phía Nam giáp đất nghĩa địa, cạnh phía Đông giáp Quốc lộ 13, cạnh phía Tây giáp Công ty Cổ phần chế biến gỗ Thuận An."* Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng ông Tống Văn T khai rằng trước đây ông cũng có một thửa đất mua của ông Nguyễn Văn M và có vị trí giáp ranh với đất đang tranh chấp có chiều dài đến hàng rào Công ty gỗ Thuận An. Ông Trần Văn S là người hàng xóm với ông T, ông V cũng khai biết rất rõ phần đất mà ông T mua của ông V có chiều dài đến Công ty gỗ Thuận An chứ không phải đến mép hầm. Tại tòa mặc dù ông V không đồng ý yêu cầu của ông T nhưng ông V cũng thừa nhận là ông mua đất của ông Nguyễn Văn M thế nào (chiều dài) thì ông bán lại cho ông T thế đó. Ông V đưa ra tài liệu có chữ ký xác nhận của ông Tống Văn T về việc ông V đổ đất để lấp hầm lớn trong có phần đất mà ông T, bà Th đang sử dụng nhưng ông T cho rằng lời trình bày của ông V là không đúng mà ông T chỉ xác nhận nội dung ông V có đổ đất trên phần đất của ông V.

[6] Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai ngày 13/5/2019, ông V trình bày*"...vợ chồng tôi có chuyển nhượng cho ông T, bà Th một phần diện tích đất có chiều ngang mặt tiền quốc lộ 23(cũ) vào thửa đất dài 45 m..."*(BL số 55); tại biên bản đối chất ngày 11/7/2019 ông V trình bày *"...Cụ thể thời điểm vợ chồng tội sang nhượng đất cho vợ chồng ông T năm 2005, diện tích là 05m ngang quốc lộ*

13, dài 45m…"(BL số 60). Hơn nữa, trong *" Đơn xin sử dụng đất khai phá"* của ông Nguyễn Văn M cũng có ghi rõ *"…Tôi có khai phá một mảnh đất dài 45m…"*(BL số 43). Như vậy, chiều dài của thửa đất ông M chuyển nhượng cho ông V, sau đó ông V chuyển nhượng lại một phần cho ông T, bà Th là 45m. Vào năm 2005, đường Quốc lộ 13 mở rộng thêm mỗi bên 06m thì chiều dài còn lại hiện còn khoảng 39m, gần tương ứng theo sơ đồ đo đạc là cạnh phía bắc dài 37.33m, cạnh phía Nam dài 37.53m. Do đó, ông V cho rằng chiều dài còn lại bán cho ông T chỉ còn lại 12m là không hợp lý, mâu thuẫn với chính lời khai của ông V và không đúng thực tế.

[7] Từ những phân tích tại phần [3], [4], [5], [6] có căn cứ xác định phía Tây của thửa đất mà ông V, bà L chuyển nhượng cho ông T, bà Th giáp với Lô cao su (Nay giáp ranh với Công ty gỗ Thuận An) chứ không phải hầm lớn và có chiều dài thực tế cạnh phía Bắc dài 37.33m, cạnh phía Nam dài 37.53m (Sau khi trừ đi 06m đường đi).

[8] Xét hiệu lực của hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo "Giấy sang nhượng đất" đề ngày 03/4/2004: Về hình thức hợp đồng, giữa nguyên đơn và bị đơn mặc dù không thực hiện đúng hình thức của hợp đồng theo quy định pháp luật về đất đai và tại thời điểm sang nhượng đất, bị đơn cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng đất các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng, đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất, đã nhận bàn giao đất, bên nhận chuyển nhượng sinh sống làm nhà tạm trên đất, đến năm 2017 xây nhà kiên cố. Thửa đất tranh chấp được UBND huyện B xác định đã sử dụng theo đúng quy hoạch sử dụng đất, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn theo giấy viết tay "Giấy sang nhượng đất đề ngày 03/4/2004" là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[10] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cả nguyên đơn và bị đơn đều không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho lời trình bày của mình, do đó căn cứ vào nội dung "giấy sang nhượng đất" đề ngày 03/4/2004 để xác định diện tích đất chuyển nhượng. Cụ thể theo nội dung "giấy sang nhượng đất" ghi: *"….Vị trí lô đất: Tổ 9, ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước…Đông giáp đường lô; Tây giáp lô cao su; Nam giá ông Thịnh; Bắc giáp ông V….Lô đất ngang 5m dài 25m."* để xác định diện tích đất mà các bên chuyển nhượng có chiều dài 25m. Do đường Quốc lộ 13 được nâng cấp mở rộng ra hai bên, mỗi bên 6m chiều dài hiện nay chỉ còn lại là 19m với diện 95m^2 (5mx19m) là không đúng tình tiết khách quan, hiện trạng thực tế sử dụng cũng như tính chất của hợp đồng mà các bên thỏa thuận.

[11] Từ những nhận nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để khẳng định tòa cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa khách quan,toàn diện gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà Th dẫn đến Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã tuyên là chưa đúng quy định của pháp luật nên cần sửa lại bản án theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện củanguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do đó hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.300.000 đồng tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp tại biên lai thu số 0009986 ngày 12/4/2019 của Chi cục Thi hành án huyện B.

Do đây là quan hệ tranh chấp *"Tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*" nên 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 án phí, lệ phí Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 300.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc tổng số tiền 6.346.184 đồng, do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên căn cứ Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự bị đơn ông V, bà L phải chịu, do nguyên đơn đã nộp tạm ứng 6.346.184 đồng nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th không phải chịu.

[14] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa về đường lối giải quyết vụ án là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng Điều 131, 408, Điều 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 73 Luật Đất đai năm 1993; khoản 1 Điều 106, khoản 1 Điều 146 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th đối với bị đơn ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th và ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L và ông Đặng Văn T. Ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất diện tích là 186,6m^2, đất tọa lạc tại ấp 3B, xã A, huyện B, tỉnh Bình Phước, đất thuộc thửa đất số 809, tờ bản đồ số 13, tổng diện tích là 379,8m^2, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp Quốc lộ 13 có chiều dài 5m; Phía Tây giáp đất của Công ty Cổ phần gỗ Thuận An có chiều dài 5m; Phía Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 809 có chiều dài 37.53m (6.5m +7.69m + 10.81m +2.9m +2.1m+ 7.53m); Phía bắc giáp thửa đất số 810 có chiều dài 37.33m (6.1m + 8.10m+ 10.8m + 2.5m +2.10m+ 7.73m). *(Có sơ đồ đo đạc ngày 29/8/2019 kèm theo và là bộ phận không thể tách rời của bản án)*

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký quyền sử dụng đất theo diện tích được công nhận theo bản án này.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng:

Ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông T, bà Th số tiền 5.300.000 đồng *(Năm triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí mà nguyên đơn đã nộp tại biên lai thu số 0009986 ngày 12/4/2019 của Chi cục Thi hành án huyện B.

Ông Nguyễn Duy V, bà Lê Thị L phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá và đo đạc: Bị đơn ông V, bà L phải chịu 6.346.184 đồng *(Sáu triệu ba trăm bốn mươi sáu nghìn một trăm tám mươi tư đồng)*, do ông T, bà Th đã nộp tạm ứng nên ông V, bà L phải hoàn trả cho ông T, bà Th số tiền này.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn T, bà Nguyễn Thị Th không phải chịu. Hoàn trả cho ông T, bà Th số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003897, ngày 03 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền của mình thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm chậm thanh toán, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Bình Phước;
- TAND huyên Chơn Thành;
- Chi cục THA DS 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