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

Bản án số: 496/2024/DS-PT
Ngày 12-9-2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và 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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 376/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 372/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 439/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Võ Tấn T, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ H, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Dương Thị D, sinh năm 2000; địa chỉ thường trú: thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số C, Đại lộ B, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27/9/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị L – Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1941; địa chỉ: tổ H, khu phố B,

phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lê Ngọc H1, sinh năm 1974 và ông Lê Thanh H2, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/01/2022), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Ngọc P, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ H, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Võ Tấn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Võ Tấn T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông T là bà Dương Thị D thống nhất trình bày:

Ông T là chủ sở hữu đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 36 có diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 484m^2 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 722864, số vào sổ H00093 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Lê Thị H3 vào ngày 01/3/2005 và được cập nhật qua cho ông Võ Tấn T và bà Nguyễn Thị Ngọc P ngày 17/8/2020. Nguồn gốc thửa đất số 43 là do ông Lê Văn Đ (là cha của bà H3) tặng cho bà H3 (bà H3 là mẹ ruột của ông T) sau đó bà H3 tặng cho lại ông Võ Tấn T và bà Nguyễn Thị Ngọc P. Thửa đất số 43 có tứ cận như sau: hướng Đông giáp thửa đất số 73 của bà Nguyễn Thị H; hướng Tây giáp bờ đê; hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị H; hướng Bắc giáp ao cá có diện tích khoảng 45m^2, đây là phần ao cá có trước khi ông Đức t cho đất bà H3.

Vì bà H có ý định đổ đất làm đường đi trên thửa đất số 43, tờ bản đồ 36 của ông T, ông T không đồng ý nên các bên mới phát sinh tranh chấp. Sau đó, ông T đã nộp đơn đến Ủy ban nhân dân phường M để hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng không thành. Nguyên đơn ông T xác định phần diện tích 43m^2 là phần đất thuộc quyền sở hữu của ông T nên ông T yêu cầu bà H phải trả lại phần diện tích 43m^2 cho ông T. Ngoài ra, giữa nguyên đơn và bị đơn có lập văn bản thỏa thuận và cam kết về việc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 77,4m^2, các bên đã lập hợp đồng bằng giấy tay và lập biên bản giao nhận tiền bằng vi bằng tại Văn phòng T2 vào ngày 06/7/2019. Do đó, ngày 18/11/2021, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho nguyên đơn phần đất lấn chiếm 43m^2 (cạnh hướng Đông 1,15m^2; cạnh hướng Tây 3,79m^2; cạnh hướng Bắc 18,2m^2; cạnh hướng Nam 18,35m^2) tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, giá trị tạm tính khoảng 43.000.000 đồng.

+ Yêu cầu công nhận phần đất có diện tích 77,4m^2 (diện tích qua đo đạc thực tế 75,2m^2 (chiều ngang hướng Bắc 2,76m^2; chiều dài hướng Đông 23,35m^2; chiều ngang hướng Tây 3,29m^2; chiều dài hướng Tây 24m^2), giá trị tạm tính khoảng 130.000.000 đồng.

Ngày 02/3/2023, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Thành phần đất lấn chiếm 62,3m^2 thuộc thửa đất số 43, nằm sát thửa đất số 305, tờ bản đồ số 36 của bà Nguyễn Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 914553, số vào sổ CH01915 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 26/11/2010.

+ Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Thành phần đất lấn chiếm có diện tích 113,8m^2 thuộc thửa đất số 43, nằm sát thửa đất số 305, tờ bản đồ số 36 của bà Nguyễn Thị H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 914553, số vào sổ CH01915 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 26/11/2010.

Nguyên đơn thống nhất với M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 05 – 2023 ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương và Biên bản định giá ngày 24/10/2023, đề nghị Tòa án lấy kết quả trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Sau khi Tòa án tiến hành đo đạc và được xem Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 05 – 2023 ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B, nguyên đơn xác định lại nội dung yêu cầu khởi kiện như sau:

+ Yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Thành phần đất lấn chiếm có diện tích qua đo đạc thực tế là 62,3m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 36 theo bản vẽ đo đạc ngày 29/12/2023.

+ Yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Thành phần đất lấn chiếm có diện tích qua đo đạc thực tế 120,6m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 36 theo bản vẽ đo đạc ngày 29/12/2023.

+ Yêu cầu công nhận phần diện tích đất qua đo đạc thực tế 75,2m^2 mà bà Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019 thuộc quyền sở hữu của ông Võ Tấn T theo bản vẽ đo đạc ngày 29/12/2023.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 75,3m^2 thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 36; rút một phần khởi kiện đối với phần diện tích 27,3m^2 thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 36. Nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện:

+ Buộc bị đơn bà H phải trả lại cho nguyên đơn ông Thành phần diện tích đất 80,2m^2 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 05 – 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương ngày 29/12/2023.

+ Yêu cầu công nhận phần diện tích đất qua đo đạc thực tế 75,2m^2 mà ông T và bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng tại Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H và người đại diện hợp pháp của bị đơn bà H là bà Lê Ngọc H1 và ông Lê Thanh H2 thống nhất trình bày:

Đất bà Nguyễn Thị H có tứ cận, ranh mốc rõ ràng và sử dụng từ xưa đến nay. Nguồn gốc thửa đất số đất số 43, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương có nguồn gốc do ông Lê Văn Đ (chồng bà H), là tài sản của ông Đ và bà H tặng cho con là bà Lê Thị H3 (bà H3 là con ruột của ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị H). Sau đó, bà H3 tặng cho ông T. Bà H cũng sử dụng ổn định các thửa đất số 305 và số 306 từ xưa đến nay không phát sinh tranh chấp gì giữa các bên. Bị đơn bà H xác định không lấy đất hay lấn đất của ông T.

Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Thành phần đất lấn chiếm có diện tích qua đo đạc thực tế 62,3m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 36 theo bản vẽ đo đạc ngày 29/12/2023 và yêu cầu bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho ông Thành phần đất lấn chiếm có diện tích qua đo đạc thực tế 120,6m^2 thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 36 theo bản vẽ đo đạc ngày 29/12/2023.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc công nhận phần diện tích đất qua đo đạc thực tế 75,2m^2 mà bà Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng cho nguyên đơn theo Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019 thuộc quyền sở hữu của ông Võ Tấn T theo bản vẽ đo đạc ngày 29/12/2023, về nội dung nếu bị đơn bà H chuyển nhượng cho ông T thì bà H1 và ông H2 không có ý kiến gì.

Bà H1 thống nhất với M trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 05 – 2023 ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) Bến Cát và Biên bản định giá ngày 24/10/2023, đề nghị Tòa án lấy kết quả trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích 75,3m^2 thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 36; rút một phần khởi kiện đối với phần diện tích 27,3m^2 thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 36 và chỉ yêu cầu buộc bị đơn bà H phải trả lại cho nguyên đơn phần diện tích đất 80,2m^2 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 05 – 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H2 và bà H1 thống nhất không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại phần diện tích đất 80,2m^2 theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 05 – 2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương ngày 29/12/2023, bị đơn không đồng ý, ranh thửa đất số 43 lúc tặng cho như thế nào thì nguyên đơn sử dụng theo đúng ranh của nguyên đơn theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn không lấn ranh hay lấy đất của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Ngọc P trình bày.*

Bà P thống nhất với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn ông Võ Tấn T không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Tấn T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút đối với phần đất có diện tích 75,3m^2 thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 36 tọa lạc phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương và phần đất có diện tích 27,3m^2 thuộc thửa đất số 305, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/6/2024, nguyên đơn ông Võ Tấn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Võ Tấn T đối với diện tích 75,2m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 306 (thuộc các điểm 01, 01’, 02, 02’, 48, 38, 39, 04’, 05’, 35, 36, 37, 01), tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01916 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/11/2010.

Ông Võ Tấn T được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 75,2m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

2. Căn cứ vào sơ đồ bản vẽ tranh chấp kèm theo bản án sơ thẩm, ông Võ Tấn T, bà Nguyễn Thị H thống nhất xác định ranh giới giữa thửa đất số 43, tờ bản đồ 36 của ông Võ Tấn T với thửa đất số 305 và số 306; tờ bản đồ 36 của bà Nguyễn Thị H cùng tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, như sau:

- Ranh giới tại cạnh hướng Nam của thửa đất số 43 với cạnh hướng Bắc của thửa đất số 306 là các điểm sau:

+ Từ điểm 39 đến điểm 04’ có chiều dài 0,32m;

+ Từ điểm 04’ đến điểm 07’ có chiều dài 3,83m;

+ Từ điểm 07’ đến điểm 08’ có chiều dài 19,06m;

+ Từ điểm 08’ đến điểm 40 có chiều dài 2,36m.

- Ranh giới giữa cạnh hướng Đông thửa đất số 43 với cạnh hướng Tây thửa đất số 305 là các điểm sau:

+ Từ điểm 40 đến điểm 41 có chiều dài 6,01m;

+ Từ điểm 41 đến điểm 42 có chiều dài 2,89m;

+ Từ điểm 42 đến điểm 43 có chiều dài 4,99m;

+ Từ điểm 43 đến điểm 52 có chiều dài 2,57m;

+ Từ điểm 52 đến điểm 07 có chiều dài 2,88m.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái quy định pháp luật, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà P theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Ông Võ Tấn T khởi kiện yêu cầu bà H trả lại phần đất bà H sử dụng lấn qua thửa đất số 43 của ông T là 80,2m^2 và yêu cầu công nhận diện tích 75,2m^2 mà bà H đã chuyển nhượng cho ông T theo hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019. Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp về quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là có thiếu sót. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Võ Tấn T đối với diện tích 75,2m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 306 (thuộc các điểm 01, 01', 02, 02', 48, 38, 39, 04', 05', 35, 36, 37, 01), tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01916 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/11/2010.

Ông Võ Tấn T được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 75,2m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

2. Căn cứ vào sơ đồ bản vẽ tranh chấp kèm theo bản án sơ thẩm, ông Võ Tấn T, bà Nguyễn Thị H thống nhất xác định ranh giới giữa thửa đất số 43, tờ bản đồ 36 của ông Võ Tấn T với thửa đất số 305 và số 306; tờ bản đồ 36 của bà Nguyễn Thị H cùng tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, như sau:

- Ranh giới tại cạnh hướng Nam của thửa đất số 43 với cạnh hướng Bắc của thửa đất số 306 là các điểm sau:

+ Từ điểm 39 đến điểm 04’ có chiều dài 0,32m;

+ Từ điểm 04’ đến điểm 07’ có chiều dài 3,83m;

+ Từ điểm 07’ đến điểm 08’ có chiều dài 19,06m;

+ Từ điểm 08’ đến điểm 40 có chiều dài 2,36m.

- Ranh giới giữa cạnh hướng Đông thửa đất số 43 với cạnh hướng Tây thửa đất số 305 là các điểm sau:

+ Từ điểm 40 đến điểm 41 có chiều dài 6,01m;

+ Từ điểm 41 đến điểm 42 có chiều dài 2,89m;

+ Từ điểm 42 đến điểm 43 có chiều dài 4,99m;

+ Từ điểm 43 đến điểm 52 có chiều dài 2,57m;

+ Từ điểm 52 đến điểm 07 có chiều dài 2,88m.

[4] Xét, sự thỏa thuận của các đương sự về xác xác lập ranh giới giữa thửa 43, tờ bản đồ 36 của ông Võ Tấn T và thửa đất số 305, 306; tờ bản đồ 36 của bà Nguyễn Thị H cùng tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Các đương sự căn cứ vào sơ đồ bản vẽ tranh chấp ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương để thỏa thuận về ranh giới. Như vậy, ranh giới giữa các bất động sản thửa đất số 43 của ông T và thửa đất số 305, 306 của bà H đã được các đương sự xác lập theo thỏa thuận là phù hợp theo quy định tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Xét, sự thỏa thuận của các đương sự về công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/7/2019 giữa ông Võ Tấn T với bà Nguyễn Thị H đối với diện tích theo kết quả đo đạc thực tế 75,2m^2 thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ 36 của bà Nguyễn Thị H.

[5.1] Ngày 26/11/2010, bà Nguyễn Thị H được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 992m^2 thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ 36 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất bà H nhận thừa kế từ ông Lê Văn Đ. Thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng, đã có văn bản thỏa thuận của các thừa kế của ông Đ giao phần đất trên cho bà H. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác.

[5.2] Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 36 có diện tích 484m^2 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp cho bà Lê Thị H3 vào ngày 01/3/2005 và đã được cập nhật cho ông Võ Tấn T và bà Nguyễn Thị Ngọc P ngày 17/8/2020 trên cơ sở ông T được nhận tặng cho từ bà Lê Thị H3 theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/4/2020. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị và đất trồng cây hàng năm.

[5.3] Căn cứ vào kết quả đo đạc ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ1 (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương thì thửa đất số 43 là đất ONT + BHK và thửa đất số 306 là đất BHK, diện tích đất tranh chấp 75,2m^2 thuộc thửa đất số 306 là đất BHK.

[5.4] Đối với diện tích mà các đương sự yêu cầu công nhận 75,2m^2 là chưa đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, ông T hiện đang quản lý, sử dụng thửa đất liền kề với phần đất chuyển nhượng là thửa đất số 43, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00093 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/3/2005 cho bà Lê Thị H3, cập nhật chuyển nhượng cho ông Võ Tấn T và bà Nguyễn Thị Ngọc P ngày 17/8/2020, diện tích thửa đất số 43 có diện tích đất BHK cùng mục đích với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng là BHK. Việc nhập phần đất theo thỏa thuận không đủ điều kiện tách thửa vào thửa đất liền kề để tạo thành thửa đất mới là phù hợp với quy định tại Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định về điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương. Do đó, thỏa thuận của các đương sự là phù hợp.

[6] Như vậy, thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa là tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, phù hợp theo quy định pháp luật. Căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

[7] Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ với tổng số tiền 13.868.188 đồng, nguyên đơn phải chịu được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bị đơn bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bị đơn bà H được miễn án phí.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 2 Điều 308, Điều 300, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 176, Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 31 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2024.

- Căn cứ Nghị quyết số 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.

1. Chấp yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Tấn T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1.1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức Văn bản thỏa thuận và cam kết về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Võ Tấn T đối với diện tích 75,2m^2 là một phần diện tích thuộc thửa đất số 306 (thuộc các điểm 01, 01', 02, 02', 48, 38, 39, 04', 05', 35, 36, 37, 01 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo), tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH01916 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp cho bà Nguyễn Thị H ngày 26/11/2010.

Ông Võ Tấn T được quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 75,2m^2 (thuộc các điểm 01, 01', 02, 02', 48, 38, 39, 04', 05', 35, 36, 37, 01 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo), là một phần diện tích thuộc thửa đất số 306, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Ông Võ Tấn T và bà Nguyễn Thị Thanh P1 liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục để hợp thửa đối với phần đất diện tích 75,2m^2 (thuộc các điểm 01, 01', 02, 02', 48, 38, 39, 04', 05', 35, 36, 37, 01 trên sơ đồ bản vẽ kèm theo) vào thửa đất số 43, tờ bản đồ số 36 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00093 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương cấp ngày 01/3/2005 cho bà Lê Thị H3, cập nhật chuyển nhượng cho ông Võ Tấn T và bà Nguyễn Thị Ngọc P ngày 17/8/2020.

2.1.2. Căn cứ vào sơ đồ bản vẽ tranh chấp kèm theo bản án sơ thẩm, ông Võ Tấn T, bà Nguyễn Thị H thống nhất xác định ranh giới giữa thửa đất số 43, tờ bản đồ 36 của ông Võ Tấn T với thửa đất số 305 và số 306; tờ bản đồ 36 của bà Nguyễn Thị H cùng tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương, như sau:

- Ranh giới tại cạnh hướng Nam của thửa đất số 43 với cạnh hướng Bắc của thửa đất số 306 là các điểm sau:

+ Từ điểm 39 đến điểm 04' có chiều dài 0,32m;

+ Từ điểm 04' đến điểm 07' có chiều dài 3,83m;

+ Từ điểm 07' đến điểm 08' có chiều dài 19,06m;

+ Từ điểm 08' đến điểm 40 có chiều dài 2,36m.

- Ranh giới giữa cạnh hướng Đông thửa đất số 43 với cạnh hướng Tây thửa đất số 305 là các điểm sau:

+ Từ điểm 40 đến điểm 41 có chiều dài 6,01m;

+ Từ điểm 41 đến điểm 42 có chiều dài 2,89m;

+ Từ điểm 42 đến điểm 43 có chiều dài 4,99m;

+ Từ điểm 43 đến điểm 52 có chiều dài 2,57m;

+ Từ điểm 52 đến điểm 07 có chiều dài 2,88m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

2.1.3. Các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật và theo nội dung các đương sự đã thỏa thuận.

2.2. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và sao lục hồ sơ với tổng số tiền 13.868.188 đồng (mười ba triệu tám trăm sáu mươi tám nghìn một trăm tám mươi tám đồng), nguyên đơn ông Võ Tấn T phải chịu, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp (đã thực hiện xong).

2.3. Án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị H là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Ông Võ Tấn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 1.375.000 đồng (một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004530 ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương (do bà Lê Thị Ngọc T1 nộp thay). Hoàn trả lại cho ông Võ Tấn T số tiền 1.075.000 đồng (một triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004530 ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương (do bà Lê Thị Ngọc T1 nộp thay) và số tiền 8.852.900 đồng (tám triệu tám trăm năm mươi hai nghìn chín trăm đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010985 ngày 03 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Võ Tấn T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000503 ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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 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 Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết