

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 213/2023/DS-PT

Ngày: 05-6-2023

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 DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật

Bà Trần Thị Thẩm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thùy – 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 Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 130/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 161/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hữu X, sinh năm 1955; nơi cư trú: số 439B, tổ 15, khu 8, khu phố B, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1977; nơi cư trú: tổ 3, phường Lê Hồng P, thành phố P, tỉnh Hà Nam; địa chỉ liên hệ: số 62, đường số 1, Trung tâm hành chính D, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 20/12/2021), có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1945 (đã chết ngày 13/8/2022).

- *Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị M:*

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1966; nơi cư trú: số 90/2/2, đường số 11, khu phố 5, phường X, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

2. Ông Trần Chánh Q, sinh năm 1968; nơi cư trú: số 291B, khu phố B, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Trần Thị Kim H , sinh năm 1970; nơi cư trú: số 4/45, đường Đặng Thúc V , ấp NT, xã TT , huyện H , Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

4. Ông Trần Chánh H , sinh năm 1973; nơi cư trú: số 291B2, khu phố B , phường BA, thành phố D , tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Chánh H* : ông Thái Thanh H , sinh năm 1979; nơi cư trú: tổ 2, khu phố 1, phường U , thành phố TU, tỉnh Bình Dương và ông Bùi Tấn Đ , sinh năm 1997; nơi cư trú: tổ 11, khu phố CL , phường PC , thành phố TU, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 26/5/2023), ông Thái Thanh H có mặt, ông Bùi Tấn Đ vắng mặt.

5. Ông Trần Chánh S , sinh năm 1976; nơi cư trú: số 161/3A, khu phố TB , phường AT , thành phố T , tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

6. Ông Trần Chánh M , sinh năm 1978; nơi cư trú: số 291B, khu phố B , phường BA, thành phố D , tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

7. Bà Trần Thị Kim L , sinh năm 1979; nơi cư trú: số 230/25, đường Phan Văn Trị, Phường 12, quận BT , Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

8. Bà Trần Thị Kim T , sinh năm 1982; nơi cư trú: số 291B, khu phố B , phường BA, thành phố D , tỉnh Bình Dương, có mặt.

9. Ông Trần Chánh S` , sinh năm 1984; nơi cư trú: số 291B, khu phố B , phường BA, thành phố D , tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

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

- Bà Vũ Thị N , sinh năm 1958, có mặt.

- Ông Nguyễn Văn H , sinh năm 1983, có mặt.

- Bà Lê Thị L , sinh năm 1986, vắng mặt.

Cùng nơi cư trú: số 439B, tổ 15, khu 8, khu phố B , phường BA, thành phố D , tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Vũ Thị N , ông Nguyễn Văn H , bà Lê Thị L : Ông Nguyễn Ngọc Đ , sinh năm 1977; nơi cư trú: tổ 3, phường Lê Hồng P , thành phố P , tỉnh Hà Nam; địa chỉ liên hệ: số 62, đường số 1, Trung tâm hành chính D , khu phố N , phường D , thành phố D , tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 11/3/2022), có mặt.

- Ủy ban nhân dân phường BA, thành phố D , tỉnh Bình Dương; địa chỉ: khu phố BT , đường ĐT 743, phường BA, thành phố D , tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh H , chức vụ: Chủ tịch, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Kim T và ông Trần Chánh H - là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn bà Huỳnh Thị M .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông

Nguyễn Hữu X và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2000, ông X nhận chuyển nhượng của vợ chồng cụ Tr và cụ M diện tích đất 82,5m² (chiều ngang phía trước giáp đường đi chung 05m; chiều ngang phía sau 06m; chiều dài 15m) thuộc một phần của thửa đất số 689, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã BA, huyện D (nay là khu phố B, phường BA, thành phố D) tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 120.000 đồng/m². Ông X đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng là 9.900.000 đồng cho vợ chồng cụ Tr và nhận đất do vợ chồng cụ Tr bàn giao. Tháng 7/2000, vợ chồng ông X đã xây dựng một căn nhà cấp 4 có kết cấu tường gạch, nền bê tông, mái tôn trên phần diện tích đất này. Sau đó, gia đình ông X đã sinh sống ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay. Do thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông X và vợ chồng cụ Tr chỉ thỏa thuận miệng nên ngày 08/7/2003, ông X và vợ chồng cụ Tr đã lập “Hợp đồng chuyển nhượng” được Ủy ban nhân dân xã BA ký chứng thực hợp đồng số 309 ngày 11/7/2003. Quá trình quản lý, sử dụng đất, ông X đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng cụ Tr thực hiện thủ tục tách thửa để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng cụ Tr chưa thực hiện. Năm 2021, do căn nhà xây đã cũ, xuống cấp nghiêm trọng. Ngày 30/10/2021, ông X đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân phường BA đồng ý cho gia đình ông được xây dựng, sửa lại nhà. Ông H (con của cụ Tr và cụ M) có ý kiến xác nhận “*đồng ý, chấp nhận cho gia đình ông X xây, sửa lại nhà*”. Tuy nhiên, trong quá trình ông X sửa nhà, vợ và các con cụ Tr đã có hành vi ngăn cản, cho rằng ông X xây nhà trên đất của họ nên ông X không thực hiện được việc xây dựng, sửa chữa nhà. Do vậy, ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án:

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số: 309/CN ngày 11/7/2003 giữa ông X với cụ Tr và cụ M được Ủy ban nhân dân xã BA chứng thực là hợp pháp và công nhận cho ông X được quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế là 80,5m², thuộc một phần thửa đất số 689, tờ bản đồ số 05, tại khu phố B, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

- Theo Đơn phản tố đề ngày 16 tháng 5 năm 2022, lời khai trong quá trình tố tụng, bên bị đơn ông Trần Chánh H trình bày:

Tại thời điểm hộ gia đình cụ Tr được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/01/2000, hộ gia đình gồm có: Cụ Tr (cha), cụ M (mẹ) và 09 người con gồm: bà Trần Thị H, ông Trần Chánh Q, bà Trần Thị Kim H, ông Trần Chánh H, ông Trần Chánh S, ông Trần Chánh M, bà Trần Thị Kim L, bà Trần Thị Kim T, ông Trần Chánh S. Năm 2000 cha mẹ ông có chuyển nhượng cho ông X diện tích đất 56m² với giá 120.000 đồng/m². Đến năm 2003, cha mẹ ông và ông X đến Ủy ban nhân dân xã BA làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã BA. Năm 2000, ông X xây căn nhà cấp 4 để ở trên đất nhận chuyển nhượng. Đến năm 2021, ông X đã đập căn nhà cũ để xây căn nhà mới thì ông ngăn cản vì cho rằng ông X đã xây dựng vượt quá diện tích nhận chuyển nhượng là 26,5m² (82,5m² - 56m²), phần diện tích ông X xây dựng vượt quá là diện tích phía trước, phía sau của phần đất tranh chấp và hướng Đông giáp với tường nhà của ông Trần Văn Th. Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông X cung cấp làm căn cứ khởi kiện có sự chỉnh sửa nội dung diện tích đất nhận chuyển nhượng từ 56m² thành 82,5m². Cha mẹ ông chỉ chuyển nhượng cho hộ ông X 56m² như các hộ khác. Đồng thời, ông H có đơn phản tố về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số: 309/CN ngày 11/7/2003 được ký kết giữa ông X với cụ Tr và cụ M tại Ủy ban nhân dân xã BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương vô hiệu. Nếu ông X muốn được sử dụng diện tích theo kết quả đo đạc là 80,5m² thì phải trả lại cho gia đình ông H trị giá diện tích đất chênh lệch 24,5m² theo giá Hội đồng định giá đã định là 15.000.000 đồng/m².

- Bà *Trần Thị Kim T* trình bày: Thông nhất với lời trình bày của ông H về quan hệ huyết thống, nội dung tranh chấp.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà *Vũ Thị N*, ông *Nguyễn Văn H*, bà *Lê Thị L* là ông *Nguyễn Ngọc Đ* trình bày: Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ủy ban nhân dân phường BA, thành phố D trình bày (văn bản ngày 09/12/2022):

Ngày 11/7/2003, Ủy ban nhân dân phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương có xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số: 309/CN ngày 11/7/2003 được ký kết giữa ông X với cụ Tr và cụ M. Nội dung xác nhận việc chuyển nhượng một phần QSD đất tại khu phố B, phường BA, thành phố D, tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp cho hộ cụ Tr ngày 24/01/2000. Ủy ban nhân dân phường BA chỉ xác nhận nội dung hợp đồng, còn về diện tích chuyển nhượng và giá chuyển nhượng do các đương sự tự thỏa thuận và sẽ ghi vào hợp đồng sau khi có kết quả đo đạc thực tế. Hiện nay Ủy ban nhân dân phường BA không còn lưu trữ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên.

Ngày 09/4/2004, Ủy ban nhân dân phường BA có xác nhận vào đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà cửa của ông X với nội dung “*ông Nguyễn Hữu X, sinh năm 1955 mua đất và tự xây dựng vào năm 2000 tại số 439B, khu 8, tổ 9, ấp BT là đúng sự thật*”. Đến năm 2021, ông X tiến hành xây dựng thì bị yêu cầu tạm dừng việc xây dựng do ông X chưa xin được giấy phép xây dựng đối với công trình. Hiện nay, đối với diện tích đất tranh chấp và căn nhà cấp 4 tường gạch chưa tô cao khoảng 3m chưa hoàn thiện vẫn do ông X quản lý và sử dụng. Quá trình quản lý sử dụng đất đến nay ông X chưa lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đang tranh chấp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông X về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu phản tố của bị đơn ông H về việc yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vô hiệu, Ủy ban nhân dân phường BA đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự số 137/2022/DS-ST ngày 23/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố D , tuyên xử (tóm tắt như sau):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông X đối với các bị đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của bị đơn bà Huỳnh Thị M gồm bà Trần Thị H , ông Trần Chánh Q , bà Trần Thị Kim H , ông Trần Chánh H , ông Trần Chánh S , ông Trần Chánh M , bà Trần Thị Kim L , bà Trần Thị Kim T , ông Trần Chánh S về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số: 309/CN ngày 08/7/2003 giữa ông X với cụ Tr và cụ M , được Ủy ban nhân dân xã BA (nay là phường BA), huyện (nay là thành phố) D , tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 11/7/2003 là hợp pháp.

1.2. Ông X được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 80,5m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 689, tờ bản đồ số 5, tại khu phố B , phường BA, thành phố D , tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2608/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) D cấp cho hộ cụ Tr ngày 24/01/2000 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Ông X được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với đất gồm tường gạch xây chưa tô diện tích 84,4m² (hai bên hông mỗi bên dài 15m, phía sau dài 6m, hai bức ngăn mỗi bức dài 3,1m, chiều cao trung bình 2m); cửa cổng sắt 17,3m²; 01 đồng hồ nước và 01 đồng hồ điện kế.

1.4. Ông X được quyền kê khai, đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 309/CN ngày 08/7/2003 giữa ông X với cụ Tr và cụ M , được Ủy ban nhân dân xã BA (nay là phường BA), huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 11/7/2003 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, giám định, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 12 năm 2022 và ngày 05 tháng 01 năm 2023, bà Th và ông H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn cụ M kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 137/2022/DS-ST ngày 23 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố D , tỉnh Bình Dương, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th và ông H có mặt tại phiên tòa vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

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

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 309/CN ngày 08/7/2003 được Ủy ban nhân dân xã BA (nay là phường BA) chứng thực ngày 11/7/2003 (bút lục 14) thể hiện: bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cụ Tr, cụ M và bên nhận chuyển nhượng là ông X, giá chuyển nhượng là 120.000 đồng/m² và phương thức thanh toán là một lần nhưng không ghi diện tích đất chuyển nhượng, số thửa đất chuyển nhượng nhưng tại phần xác nhận của Ủy ban nhân dân xã BA (nay là phường BA) thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 82,5m², thuộc thửa đất số 689. Tại Đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà cửa đề ngày 09/10/2002 (bút lục 15) có chữ ký của cụ Tr và ông Q (là con của cụ Tr), được Ủy ban nhân dân xã BA, xác nhận ngày 30/10/2004 đối với diện tích căn nhà là 82,5m². Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2022 thì theo kết quả đo đạc thì phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 80,5m². Do đó có căn cứ xác định diện tích đất ông X nhận chuyển nhượng của cụ Tr, cụ M là 82,5m² (đo đạc thực tế là 80,5m²).

Về hình thức hợp đồng, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 309 ngày 08/7/2003, được Ủy ban nhân dân xã BA chứng thực ngày 11/7/2003 là phù hợp quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Về nội dung: theo hồ sơ cung cấp thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H584851 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ cụ Tr, thửa đất số 689, diện tích 1.475m² và thửa đất số 690 diện tích 63m². Theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 1995 thì chủ hộ gia đình có quyền đại diện thực hiện các giao dịch dân sự, nên cụ Tr và cụ M có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến QSD đất của hộ. Do đó nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất có hiệu lực pháp luật là có căn cứ chấp nhận; yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu công nhận diện tích đất 80,5m², thửa đất số 689 thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông X. Xét thấy ông X nhận chuyển nhượng đất, xây nhà ở và quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2000 đến nay và đã thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho cụ Tr và cụ M. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm trên đất có tường gạch xây chưa tô, cửa sắt là tài sản do ông X tạo lập và phần đất này được phân định ranh giới với các phần đất còn lại của thửa đất số 689. Do đó, ông X yêu cầu công nhận quyền quản lý, sử dụng đối với diện tích đất 80,5m² là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H và bà Thu, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Kháng cáo của ông H và bà Th trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo và hình thức đơn kháng cáo phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự, nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét thấy, tài liệu chứng cứ nguyên đơn ông X cung cấp là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 309/CN ngày 08/7/2003, được Ủy ban nhân dân xã BA, huyện D chứng thực ngày 11/7/2003 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng số 309/CN). Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đất đo đạc thực tế là 80,5m², thửa đất số 689 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn.

[2.1] Ông H và bà Th là hai trong số những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cụ M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ký giữa nguyên đơn và bị đơn có dấu hiệu sửa chữa diện tích đất chuyển nhượng từ 56m² thành 82,5m². Mặt khác, đất thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình nhưng cụ Tr và cụ M đứng ra chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng số 309/CN vô hiệu.

[2.2] Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn ông X và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là ông Hải, bà Th đều thừa nhận năm 2000, mẹ của các ông, bà có chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa 689 cho ông X, với giá 120.000 đồng/m² nhưng không thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng. Nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc mà giao đất theo ranh giới thực tế, đến năm 2003 hai bên đến Ủy ban nhân dân xã BA ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi chấp thuận cán bộ xã đo đạc thực tế mới ghi vào hợp đồng diện tích 82,5m². Nguyên đơn đã làm nhà ở từ năm 2000 tại phần đất nhận chuyển nhượng; kết quả đo đạc thực tế là 80,5m² (do trước đây đo bằng thước, nay được đo bằng máy nên diện tích đất có chênh lệch).

[2.3] Bên bị đơn thì ngược lại cho rằng cụ Tr và cụ M chuyển nhượng cho nguyên đơn 56m² đất và nguyên đơn thanh toán tiền đối với 56m². Hợp đồng có dấu hiệu sửa chữa từ 56m² thành 82,5m². Đất của hộ gia đình nên việc cụ Tr, cụ M đứng ra chuyển nhượng là không hợp pháp. Trường hợp nguyên đơn cần sử dụng toàn bộ diện tích đất 80,5m² thì phải thanh toán cho bên bị đơn trị giá diện tích đất chênh lệch 24,5m², đơn giá 15.000.000 đồng/m².

[2.4] Theo Mảnh trích lục địa chính ngày 26/7/2022, tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện diện tích đất tranh chấp 80,5m², bên bị đơn xác định chỉ chuyển nhượng 56m². Xét thấy, tại đơn xin xác nhận nguồn gốc nhà cửa đề ngày 09/10/2002 của nguyên đơn thể hiện nguồn gốc đất mua của cụ Tr, có chữ ký của cụ Tr và ông Q (là con của cụ Tr) ký tên làm chứng được Ủy ban nhân dân xã BA xác nhận ngày 30/10/2004 (bút lục số 15) thể hiện diện tích đất chuyển nhượng là 82,5m² (chiều dài 15m, chiều ngang sau là 06m, chiều ngang trước là 05m), diện tích này phù hợp với diện tích đất gia đình nguyên đơn đang quản lý sử dụng. Thời điểm nguyên đơn viết đơn nêu trên là sau thời điểm nguyên đơn

nhận chuyển nhượng đất thực tế, làm nhà ở và trước thời điểm hai bên ký kết hợp đồng ngày 08/7/2003 để hợp thức hóa việc chuyển nhượng đất.

[2.5] Mặt khác, tại đơn xin cứu xét, cam kết đề ngày 30/10/2021 (bút lục số 16) có nội dung nhà xuống cấp nên nguyên đơn cần sửa chữa lại, có ông Th và ông H (đều là con của cụ Tr và cụ M) ký tên và viết nội dung đồng ý cho nguyên đơn sửa chữa nhà, cam kết không khởi kiện. Theo kết quả thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm thì thửa đất đang tranh chấp có diện tích 80,5m² có ranh giới tại cạnh hướng Tây giáp tường nhà của ông H và tại cạnh hướng Đông giáp tường nhà của ông Th; phía trước thửa đất giáp đường đi; phía sau thửa đất giáp nhà xưởng (bất động sản liền kề). Như vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của cụ Tr và cụ M là 82,5m² (đo đạc thực tế là 80,5m²). Bị đơn không có chứng cứ chứng minh cụ Tr và cụ M chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn 56m² đất và không chứng minh được diện tích đất nguyên đơn sử dụng nhiều hơn là do đâu mà có. Đồng thời, bị đơn không chứng minh được còn chừa lại diện tích đất chênh lệch (24,5m²). Ngược lại, nguyên đơn chứng minh được thực tế gia đình nguyên đơn đã sử dụng đất chuyển nhượng làm nhà ở ngay tình và công khai từ năm 2000 đến nay.

[3] Xét hình thức, Hợp đồng chuyển nhượng số 309/CN phù hợp quy định tại Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Về nội dung, theo hồ sơ cung cấp thông tin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H584851, do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp cho hộ cụ Tr, thửa đất số 689, diện tích 1.475m² và thửa đất số 690 diện tích 63m². Theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 1995 thì: *“Chủ hộ là đại diện của hộ gia đình trong các giao dịch dân sự và lợi ích của hộ...”*; *“Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của hộ gia đình”*. Như vậy, cụ Tr và cụ M có quyền thực hiện các giao dịch liên quan đến QSD đất. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 309/CN được Ủy ban nhân dân xã BA chứng thực có hiệu lực pháp luật. Từ nhận định trên, xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/5/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông H (bà Nguyễn Thị T) cho rằng thửa đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng không đủ điều kiện nhận tách thửa theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra từ năm 2000 là thời điểm trước khi các quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương quy định về diện tích tối thiểu khi tách thửa (Quyết định số 38/2004/QĐ-UBND ngày 22/10/2004; Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 và Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 03/12/2019 và Quyết định số 12/2023/QĐ-UBND ngày 15/5/2023) có hiệu lực. Theo kết quả Tòa án cấp phúc thẩm xác minh tại Ủy ban nhân dân phường BA thì thửa đất thực tế là khu dân

cư, quy hoạch sử dụng đất của địa phương là đất ở; thửa đất có tiếp giáp với đường giao thông. Vì vậy, ý kiến của người đại diện hợp pháp của ông H là không có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 05/6/2023, ông Thái Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Chánh H (thay thế bà Nguyễn Thị T) cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ tình tiết đường đi thuộc hướng Bắc của thửa đất cũng là đường thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn là đất công thuộc Nhà nước quản lý hay của chủ sử dụng nào khác, qua đó cần xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đầy đủ trong vụ án. Chứng cứ là hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đơn xin xác nhận của nguyên đơn có sự mâu thuẫn về diện tích $56m^2$ và $82,5m^2$; có dấu hiệu ghi thêm, ghi sai diện tích đất từ $56m^2$ thành $82,5m^2$ nên có sự khác biệt nét chữ giữa phần nội dung của hợp đồng và phần chứng thực của Ủy ban nhân dân xã BA về diện tích đất chuyển nhượng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để giám định và xác minh làm rõ những tình tiết nêu trên.

[5.1] Xét thấy: Tại đơn kê khai nguồn gốc đất do cụ Tr đứng tên ngày 13/6/1998 đã thể hiện hướng Bắc của thửa đất giáp đường đất. Kết quả xác minh của Tòa án cấp phúc thẩm thể hiện thửa đất giáp đường xi măng và được Nhà nước quy hoạch là đường giao thông. Như vậy, dù ai là chủ sử dụng đất thì vẫn phải chấp hành việc quy hoạch của Nhà nước và sử dụng đất đúng ranh giới, mục đích sử dụng đất theo quy định. Những tình tiết về chữ viết số diện tích trong hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bên bị đơn cho rằng có sự giả mạo là không có căn cứ, bởi lẽ diện tích này phù hợp với diện tích nguyên đơn sử dụng, làm nhà ở từ năm 2000 đến nay. Bên bị đơn không xuất trình được nguyên đơn có hành vi lấn chiếm đất nhằm tăng thêm diện tích đất (từ $56m^2$ thành $80,5m^2$) và việc bị đơn còn chừa lại diện tích đất $24,5m^2$ không chuyển nhượng. Xét quá trình sử dụng đất, vị trí thửa đất, Tòa án có đủ căn cứ khẳng định diện tích đất nguyên đơn đang sử dụng là phù hợp với ý chí của hai bên. Việc bị đơn không thừa nhận hiện trạng đất của nguyên đơn đang sử dụng thực tế là không đúng sự thật khách quan và trái với nguyên tắc trong giao dịch dân sự.

[5.2] Đất đai có tính lịch sử và xã hội sâu sắc. Vì vậy, Luật Đất đai qua các thời kỳ và Luật Đất đai hiện hành đều xác định đất đai thuộc sở hữu toàn dân do Nhà nước làm đại diện chủ sở hữu bảo vệ quyền lợi của người sử dụng đất ổn định, lâu dài nhằm bảo đảm sự ổn định các quan hệ xã hội được xác lập theo quy định của pháp luật. Vì vậy, quyền lợi của nguyên đơn cần được pháp luật bảo vệ.

[5.3] Người kế thừa quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 309/CN chứng thực ngày 11/7/2003 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu. Trường hợp nguyên đơn có nhu cầu sử dụng toàn bộ diện tích theo kết quả đo đạc thực thể thì phải thanh toán cho bên bị đơn trị giá diện tích $24,5m^2$ đất chênh lệch. Xét thấy, nhận định của Tòa án tại mục [2.5], [3], [5.2] để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là căn cứ không chấp nhận yêu cầu phản tố của bên bị đơn.

[5.4] Xét đối với các tài sản gắn liền với đất đang tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm xác định gồm tường gạch chưa tô diện tích 84,4m² (hai bên hông nhà bị đơn mỗi bên dài 15m, phía sau dài 6m, hai bức ngăn mỗi bức dài 3,1m, chiều cao trung bình 2m); cửa cổng sắt 17,3m²; 01 đồng hồ nước và 01 đồng hồ điện kế. Thấy rằng, đây là tài sản do nguyên đơn xác lập sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất của bị đơn. Bị đơn thừa nhận, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên nguyên đơn được toàn quyền sở hữu các tài sản nêu trên là không đúng. Tuy nhiên, sai sót này không làm thay đổi bản chất vụ việc và không gây ảnh hưởng quyền lợi của các bên đương sự. Vì vậy, không cần hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông H và bà Th là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung tuyên (theo nhận định tại mục [5.4]).

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên nhận định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp pháp, nên nguyên đơn được quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm (về đường lối giải quyết vụ án) là phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng: Tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn tự nguyện chịu 5.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không có ý kiến khác, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Chánh H có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nhưng không được Tòa án chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với vụ án không giá ngạch.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 709, Điều 711, Điều 712, Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995;
- Căn cứ các Điều 100, 166 của Luật Đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;
- Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Sửa bản án sơ thẩm về nội dung tuyên tại phần quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu X đối với các bị đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Huỳnh Thị M gồm bà Trần Thị H , ông Trần Chánh Q , bà Trần Thị Kim H , ông Trần Chánh H , ông Trần Chánh S , ông Trần Chánh M , bà Trần Thị Kim L , bà Trần Thị Kim T , ông Trần Chánh S1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1 Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 309/CN ngày 08/7/2003 giữa cụ Trần Tr và cụ Huỳnh Thị M với ông Nguyễn Hữu X được Ủy ban nhân dân xã BA, huyện D (nay là phường BA, thành phố D), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 11/7/2003 là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Nguyễn Hữu X được quyền sử dụng diện tích đất theo kết quả đo đạc thực tế 80,5m² (loại đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa đất số 689, tờ bản đồ số 5, tại khu phố B , phường BA, thành phố D , tỉnh Bình Dương (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

1.3. Ông Nguyễn Hữu X được quyền kê khai, đăng ký thực hiện thủ tục tách thửa xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Chánh H về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 309/CN ngày 08/7/2003 giữa ông Nguyễn Hữu X với cụ Trần Tr và cụ Huỳnh Thị M , được Ủy ban nhân dân xã BA (nay là phường BA), huyện D (nay là thành phố D), tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 11/7/2003 vô hiệu.

3. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố D thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 2608/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện D (nay là thành phố D) cấp cho hộ cụ Trần Tr ngày 24/01/2000 để điều chỉnh lại diện tích, giảm diện tích 80,5m², đất thuộc QSD của ông Nguyễn Hữu X theo nội dung tại mục 1 của phần quyết định trong bản án này.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện ông Nguyễn Hữu X tự nguyện chịu 5.000.000 đồng, được khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Chánh H phải nộp 300.000 đồng được khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003847 ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố D , tỉnh Bình Dương.

- Bà Trần Thị H, ông Trần Chánh Q, bà Trần Thị Kim H, ông Trần Chánh H , ông Trần Chánh S , ông Trần Chánh M , bà Trần Thị Kim L , bà Trần Thị Kim T , ông Trần Chánh S1 phải liên đới nộp 300.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Trần Chánh H và bà Trần Thị Kim T mỗi người 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) mà các ông bà đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006014 ngày 10/01/2023 và Biên lai thu tiền

tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005972 ngày 03/01/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D , tỉnh Bình Dương.

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

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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố D ;
- Chi cục THADS thành phố D ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Ngô Văn Minh