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

Bản án số: 20/2021/DS-PT
Ngày: 21-5-2021
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 GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hà

Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Sớm

Bà Đinh Thị Như Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị L – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 5 năm 2020, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 26/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vũ Văn L, bà Vũ Thị N; cùng địa chỉ: Đội 15, làng BN, xã I (nay là làng C, xã Ia O), huyện I, tỉnh Gia Lai.

Bà Vũ Thị N ủy quyền cho ông Vũ Văn L tham gia tố tụng (theo Giấy ủy quyền ngày 15-5-2021). *Ông L có mặt.*

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B; cùng địa chỉ: Đội 15, làng BN, xã I (nay là làng C, xã Ia O), huyện I, tỉnh Gia Lai. *Ông T, bà B có mặt.*

Người đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Đức N – Luật sư của Văn phòng Luật sư Ngô Đức N, Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai; địa chỉ: Số 203 đường P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. *Ông N có mặt.*

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Vũ Văn L, bà Vũ Thị N trình bày:

Ông Vũ Văn L và bà Nguyễn Thị N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, có diện tích 6.002m^2 tại làng BN, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, được Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 585368 ngày 15-10-2001, trên đất có trồng cà phê. Trong hợp đồng có ghi diện tích sử dụng riêng 5.800m^2, diện tích sử dụng chung 250m^2, những hạn chế về quyền sử dụng đất ¼ ao, giá trị chuyển nhượng là 95.000.000đ, thanh toán bằng tiền mặt do hai bên tự thực hiện.

Đến ngày 28-1-2008, sau khi cán bộ địa chính UBND xã I tiến hành đo đạc và vẽ trích lục bản đồ xong, thì ông Vũ Văn L và ông Vũ Văn T có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (hợp đồng) ngày 28-1-2008, có chứng thực của UBND xã I. Ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B đã giao toàn bộ diện tích thửa đất và cây cà phê trên đất cho ông L, bà N sử dụng từ khi chuyển nhượng. Ông L, bà N đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng 95.000.000đ. Hiện nay, ông L, bà N đã phá bỏ vườn cây cà phê cũ và trồng mới lại vườn cà phê.

Từ năm 2008, ông L, bà N nhiều lần yêu cầu nhưng ông T, bà B không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông, bà thực hiện thủ tục chỉnh lý sang tên, lý do là vì ông T, bà B đã thế chấp tài sản cho ngân hàng.

Ông L, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T, bà B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông, bà.

Ông L, bà N không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T, bà B về việc yêu cầu ông, bà thanh toán số tiền 3.000.000đ còn thiếu. Vì ông L, bà N đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 95.000.000đ. Việc thanh toán được chia làm 02 đợt, đợt đầu tiên trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thông qua việc thỏa thuận cắt giá bán 03 tấn cà phê đã ký gửi với bà Năm Lúi (không xác định được họ tên cụ thể, địa chỉ tại làng C, xã Ia O, huyện I, tỉnh Gia Lai) với giá 15.000.000đ/tấn, bà Năm Lúi sẽ giao tiền cho ông T, bà B; đợt thứ hai đưa trực tiếp bằng tiền mặt 50.000.000đ. Việc thanh toán không có lập văn bản hoặc có người làm chứng. Tại phiên tòa, ông L cho rằng không biết bà Năm Lúi có nhớ và đồng ý làm chứng việc này hay không, ông L không yêu cầu Tòa án triệu tập bà Năm Lúi để làm rõ việc thanh toán mà chấp nhận thực hiện theo quyết định của Tòa án.

Đối với nội dung diện tích sử dụng chung 250m^2 và hạn chế về quyền sử dụng đất là ¼ ao trong hợp đồng, ông L cho rằng khi ký hợp đồng chỉ đọc lướt qua phần nội dung ở trên về diện tích đất, giá tiền, đến khi khởi kiện mới biết có

nội dung này nhưng không rõ phần sử dụng chung 250m^2 có nghĩa là gì, nằm ở vị trí nào và hạn chế ¼ có nghĩa là gì. Ông L, bà N không có tranh chấp về phần diện tích đất có cái ao đối với ông T, bà B mà chỉ yêu cầu hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất đã chuyển nhượng, không đồng ý với yêu cầu của ông T, bà B về việc cho rằng phần diện tích đất 250m^2 là đường đi chung của các hộ lân cận nên phải chừa lại. Trường hợp yêu cầu của ông T, bà B về việc chừa đường đi chung có căn cứ thì ông L, bà N đồng ý trừ ra một phần diện tích đất để làm đường đi và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích đất còn lại.

Bị đơn đồng thời là ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ông T, bà B xác định lời trình bày của ông L, bà N về việc chuyển nhượng thửa đất số 5, tờ bản đồ số 6, theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 28-1-2008 là đúng. Tại thời điểm ông T và ông L thỏa thuận chuyển nhượng thì không có bà B tham gia, tuy nhiên bà B đồng ý với việc chuyển nhượng này. Khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì trước đó trên thửa đất này, ông T, bà B có chừa một con đường đi dọc theo chiều dài của thửa đất, giáp với thửa đất của ông Tú, bà Lan để cho các hộ lân cận gồm hộ ông Tú, bà Lan, hộ ông Khẩn, bà Định, hộ ông Khải sử dụng để kéo máy và đường ống từ phần đất của các hộ này xuống ao để lấy nước tưới cà phê. Do đó, khi chuyển nhượng thửa đất, ông T dự kiến chừa lại con đường có chiều ngang 1,2m thuộc thửa đất chuyển nhượng để sử dụng làm đường đi, tuy nhiên không đo đạc cụ thể mà chỉ ước lượng diện tích để ghi vào hợp đồng chuyển nhượng nội dung là sử dụng chung 250m^2. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì có tiến hành đo vẽ Trích lục bản đồ thửa đất, trong trích lục này không thể hiện con đường vì lý do trước đây đã sử dụng chung con đường để kéo ống nước, không có tranh chấp, không biết được việc sau này ông L, bà N sẽ không cho các hộ lân cận sử dụng con đường này để kéo ống nước tưới cà phê.

Đối với việc thanh toán giá trị chuyển nhượng thửa đất, ông L, bà N chỉ mới thanh toán số tiền 92.000.000đ trong hai lần, lần thứ nhất 40.000.000đ, lần thứ hai 52.000.000đ. Khi giao tiền, giữa các bên không có lập văn bản và không có người làm chứng. Lý do từ năm 2008 cho đến nay chưa thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông L, bà N là vì khi ký hợp đồng xong thì ông T, bà B đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà N đi làm thủ tục chỉnh lý sang tên nhưng ông L không đi làm vì sợ mất tiền thuế, còn nợ 3.000.000đ và do ông L, bà N phá bỏ bờ ao làm ảnh hưởng đến việc sử dụng của những người khác.

Ông T, bà B có ý kiến yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung sau: Yêu

cầu ông L, bà N phải đắp lại bờ ao trả lại nguyên trạng để các hộ lân cận có nước tưới, yêu cầu được giải quyết trong vụ án này.Ông L, bà N chỉ được sử dụng ¼ ao như đã thỏa thuận và phải trả lại ¾ ao để các hộ liền kề sử dụng tưới nước. Ông L, bà N phải thanh toán số tiền còn nợ 3.000.000đ. Ông T, bà B đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng chỉ giao (5.851m^2 - 250m^2=) 5.601m^2 đúng theo hợp đồng (đất sử dụng riêng), còn 250m^2 đất sử dụng chung làm đường đi phải trả lại để các hộ liền kề đi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Đi ều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Áp dụng các Điều 218, Điều 401, Điều 404, Điều 410, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai chứng thực ngày 28-1-2008 giữa ông Vũ Văn T và ông Vũ Văn L.

Buộc ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B phải thực hiện trình tự, thủ tục để chuyển quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 585368 do UBND huyện cấp ngày 15-10-2001 sang cho ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N.

Hiện trạng thửa đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại làng C, xã Ia O, huyện I, tỉnh Gia Lai, có diện tích 5.851m^2, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất của ông Vũ Văn Tú và bà Trương Thị Lan, có chiều dài 131,02m.

Phía Tây giáp thửa đất của ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N có chiều dài 125,5m.

Phía Nam giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn Khẩn và bà Vũ Thị Định có chiều dài 41m.

Phía Bắc giáp ao nước có chiều dài 51m.

Trường hợp ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B không thực hiện việc chuyển quyền thì ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N có quyền liên hệ với cơ quan có

thẩm quyền để tự thực hiện việc chuyển quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo trình tự, thủ tục của pháp luật về đất đai.

Ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N phải chịu toàn bộ chi phí về việc chuyển quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B

Buộc ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N phải trả cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng), được đối trừ vào số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ mà ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm nghìn đồng), số tiền ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N còn phải trả là 500.000đ (năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B, ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N phải chịu tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04-1-2021, bị đơn là Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm *"xét xử lại toàn bộ vụ án để bảo đảm quyền lợi hợp pháp cho chúng tôi (buộc nguyên đơn trả số tiền còn nợ theo hướng xác định giá đất và tính tỷ lệ tiền chưa trả để hoàn trả tiền đúng pháp luật; chấp nhận việc chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận có 250 mét vuông đất sử dụng chung đường kéo ống nước; chấp nhận chỉ giao đất cho nguyên đơn theo kết quả thẩm định; buộc nguyên đơn phải đắp lại bờ ao và trả lại ¾ ao cho 3 hộ dân lân cận)"*.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử, việc chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định, thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Chủ tọa phiên tòa đúng quy định của pháp luật.

Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau:

[1] Ngày 28-1-2008, ông Vũ Văn T, bà Nguyễn Thị B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N.

Theo hợp đồng, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phần đất có diện tích 6.002m^2 ; địa chỉ thửa đất: làng BN, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Đất thuộc thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06; được Ủy ban nhân dân huyện I cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U585368 ngày 15-10-2001. Trong hợp đồng có ghi diện tích sử dụng riêng là 5.800m^2, sử dụng chung là 250m^2. Những hạn chế về quyền sử dụng đất: ¼ ao, giá chuyển nhượng là 95.000.000 đồng. Hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

Thực hiện hợp đồng, bên chuyển nhượng đã giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện việc thanh toán (theo bên chuyển nhượng là còn thiếu 3.000.000 đồng). Trong quá trình sử dụng ông L, bà N đã cải tạo, trồng mới cây cà phê trên phần đất nhận chuyển nhượng. Do chưa hoàn tất thủ tục chỉnh lý, sang tên đối với phần đất được chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp. Ông L, bà N yêu cầu bên chuyển nhượng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên lập ngày 28-1-2008 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật và không trái với đạo đức xã hội nên có hiệu lực.

Cấp sơ thẩm sau khi xem xét, thẩm định tại chỗ, thu thập, đánh giá chứng cứ, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và áp dụng các quy định tại các Điều 218, Điều 401, Điều 404, Điều 410, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để xét xử và tuyên:

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Uỷ B nhân dân xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai chứng thực ngày 28-1-2008 giữa ông Vũ Văn T và ông Vũ Văn L.

Buộc ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B phải thực hiện trình tự, thủ tục để chuyển quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 585368 do Uỷ B nhân dân huyện I cấp ngày 15-10-2001 sang cho ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N.

Là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B thấy rằng: Ông, bà kháng cáo yêu cầu yêu cầu xét xử lại toàn bộ vụ án, giải quyết các vấn đề sau:

[2.1] Buộc nguyên đơn phải đắp lại bờ ao và trả lại 3/4 ao cho 03 hộ dân lân cận. Xét với yêu cầu này thì thấy: Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21-8-2020 của Tòa án nhân dân huyện I thể hiện ao nước nằm ngoài thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng được xác lập ngày 28-1-2008. Việc tranh chấp liên quan đến việc sử dụng cái ao không liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không thuộc phạm vi yêu cầu khởi kiện mà Tòa án phải giải quyết trong vụ kiện này, không phải là yêu cầu phản tố của bị đơn. Mặt khác, tại Biên bản hòa giải ngày 21-9-2020 (bút lục 104), phía bị đơn cũng có ý kiến xác định đã khởi kiện vấn đề này trong một vụ kiện khác nên không có yêu cầu trong vụ án này. Vậy nên, cấp sơ thẩm không xem xét mà giành quyền khởi kiện cho bị đơn về vấn đề này bằng một vụ kiện khác, là đúng pháp luật. Không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của phía bị đơn.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm có nhận được bản trình bày của các ông Nguyễn Văn Khẩn, Vũ Văn Khải, Vũ Văn Tú (ba hộ dân sử dụng đất liền kề) viết ngày 10-1-2021. Trong bản trình bày các ông có ý kiến yêu cầu ông L phải đắp lại ao và trả lại ¾ ao cho ba hộ dân sử dụng. Như trên đã nhận định, việc tranh chấp liên quan đến sử dụng ao nước không thuộc phạm vi giải quyết của Tòa án trong vụ kiện này. Các bên có tranh chấp có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[2.2] Đối với kháng cáo của bị đơn về việc chấp nhận việc chuyển nhượng đất theo đúng thỏa thuận hợp đồng có 250m^2 sử dụng chung đường kéo ống nước, thấy rằng:

Giữa diện tích đất được chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ngày 28-1-2008 với diện tích đất thực tế sử dụng có sự chệnh lệch theo hướng giảm diện tích so với số liệu trong giấy chứng nhận (6.002m^2 với 5,851m^2, chênh lệch 151m^2).

Phần đất ghi trong hợp đồng 250m^2 có ghi *"sử dụng chung"* nhưng không xác định sử dụng chung cho mục đích gì, ai là người thụ hưởng, vị trí, giới cận của phần diện tích này; nên không thể thực hiện đối với người có quyền sử dụng đất. Mặc khác, bị đơn xác nhận: việc cho các hộ liền kề kéo đường ống dẫn nước tưới cà phê đi qua phần diện tích đất của bị đơn (sau đó đã được chuyển nhượng cho phía nguyên đơn) là trên cơ sở bị đơn tự nguyện để tạo điều kiện cho các hộ dân lân cận; không có sự ràng buộc pháp lý nào về nghĩa vụ với các hộ dân lân cận này (như cho thuê, cho mượn), nên không buộc ông L, bà N phải có nghĩa vụ chừa lại một phần đất để các hộ liền kề sử dụng chung. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phía ông T, bà B cũng chỉ dự kiến chừa lại một phần đất chứ không thể hiện chính xác đó là phần đất nào khi đo vẽ trích lục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Các hộ có quyền sử dụng đất liền kề cũng xác định, họ không có tranh chấp về ranh giới giữa các thửa đất đang sử dụng; phần đất 250m^2 đang có tranh chấp hoàn toàn thuộc quyền sử dụng của ông T, bà B từ khi chưa chuyển nhượng.

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ, hiện trạng không tồn tại con đường kéo ống dẫn nước. 03 hộ dân liền kề cũng xác nhận từ khi ông L, bà N nhận chuyển nhượng phần đất trên từ ông T, bà B thì ông L, bà N đã không cho các hộ dân liền kề sử dụng phần đất của ông bà để các hộ dân này kéo ống dẫn nước tưới nên họ đã tạo đường dẫn khác để kéo ống tưới từ năm 2008.

Như vậy xác định được rằng: Theo địa thế tự nhiên việc buộc ông L, bà N phải chừa lại một phần đất để các hộ dân liền kề kéo ống dẫn nước là hoàn toàn không cần thiết. Các hộ dân liền kề hoàn toàn có thể sử dụng phần diện tích của mình dùng cho việc canh tác sản xuất mà không cần phải hưởng quyền từ diện tích đất thuộc quyền sử dụng của người khác.

Trên cơ sở xem xét thực tế (không tồn tại con đường) và nhu cầu sử dụng một phần đất để làm đường kéo ống dẫn nước của các hộ dân liền kề (không bắt buộc và cấp thiết – từ năm 2008 các hộ dân này đã tạo đường dẫn ống riêng), nên cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Như vậy, từ cơ sở xem xét nhu cầu thực tế, đối chiếu với quy định của pháp luật về quyền cấp thoát nước qua bất động sản liền kề, quyền về tưới nước,

tiêu nước trong canh tác (Điều 252 và Điều 253 Bộ luật dân sự), Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng yêu cầu của ông T, bà B buộc phía ông L bà N phải chừa lại một phần diện tích đất (250m^2) để các hộ dân liền kề sử dụng làm đường kéo ống dẫn nước là không có căn cứ, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của phía bị đơn.

[2.3] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc chỉ giao đất cho nguyên đơn phần đất diện tích 5.662,4m^2:

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 585368 do Uỷ B nhân dân huyện I cấp cho hộ ông Vũ Văn T ngày 15-10-2001 thì thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06 có diện tích là 6.002m^2. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định được thửa đất trên hiện nay có tứ cận phía Đông giáp thửa đất của ông Vũ Văn Tú và bà Trương Thị Lan, có chiều dài 131,02m (ký hiệu từ điểm 9-10); phía Tây giáp thửa đất của ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N có chiều dài 125,5m (ký hiệu từ điểm 1-8); phía Nam giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn Khẩn và bà Vũ Thị Định có chiều dài 41m (ký hiệu từ điểm 8-9); phía Bắc giáp ao nước có chiều dài 51m (ký hiệu từ điểm 1-10) với tổng diện tích là 5.851m^2 (5.662,4m^2 + 188,6m^2). Đối với phần đất có diện tích là 188,6m^2 (trước đây là 250m^2) mà theo lời trình bày của ông T, bà B, ông Tú và bà Lan, ông Khẩn và bà Định rằng đây là phần đất thể hiện đường kéo ống nước tưới cà phê trước đây thì như đã phân tích trên, mặc dù tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-1-2008 có ghi *"sử dụng chung: 250m^2"*, tuy nhiên không xác định rõ sử dụng chung cho mục đích gì, ai là người thụ hưởng, vị trí, giới cận của phần diện tích này. Do đó, trường hợp này căn cứ vào Điều 404 Bộ luật dân sự năm 2015 và nội dung của toàn bộ hợp đồng, phải xác định diện tích đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn là toàn bộ thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, diện tích là 6.002m^2; hiện nay phần đất này có diện tích là 5.851m^2. Khi buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền còn thiếu là 3.000.000 đồng thì đồng thời cần buộc bị đơn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn toàn bộ thửa đất có diện tích 5.851m^2. Việc bị đơn kháng cáo yêu cầu chỉ công nhận nguyên đơn có quyền sử dụng phần đất diện tích 5.662,4m^2 là không phù hợp và không có căn cứ để chấp nhận.

[2.4] Xét yêu cầu buộc nguyên đơn trả số tiền còn nợ theo hướng xác định giá đất và tính tỷ lệ tiền chưa trả để hoàn trả tiền đúng pháp luật (tính lãi trên số tiền chậm trả), thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập ngày 28-1-2008 không thể hiện thời hạn. Đến nay hợp đồng này vẫn chưa thực hiện xong, nguyên nhân có một phần từ phía bị đơn do không thực hiện đúng nghĩa

vụ (ngày 17-4-2019 phía bị đơn còn sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã sang nhượng cho phía nguyên đơn để vay ngân hàng). Mặt khác, trong yêu cầu phản tố bị đơn chỉ yêu cầu nguyên đơn phải trả 3.000.000 đồng, không có yêu cầu gì khác, nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết trong phạm vi yêu cầu của bị đơn là đúng pháp luật. Xét thấy hợp đồng vẫn đang được thực hiện, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi trên số tiền chậm trả này của phía bị đơn.

Từ những phân tích và nhận định trên, thấy không có căn cứ để chấp nhận các yêu cầu kháng cáo nêu trên của bị đơn.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đối với việc xác định chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, cấp sơ thẩm đã xác định đúng người có nghĩa vụ phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, tuy nhiên trong phần quyết định việc tuyên nghĩa vụ này chưa cụ thể. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm đối với phần tuyên nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[4] Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ B 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; xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Áp dụng các Điều 218, Điều 401, Điều 404, Điều 410, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được UBND xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai chứng thực ngày 28-1-2008 giữa ông Vũ Văn T và ông Vũ Văn L.

Buộc ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B phải thực hiện trình tự, thủ tục để chuyển quyền sử dụng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 06, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 585368 do UBND huyện cấp ngày 15-10-2001 sang cho ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N.

Hiện trạng thửa đất theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ tại làng C, xã Ia O, huyện I, tỉnh Gia Lai, có diện tích 5.851m^2, có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất của ông Vũ Văn Tú và bà Trương Thị Lan, có chiều dài 131,02m.

Phía Tây giáp thửa đất của ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N có chiều dài 125,5m.

Phía Nam giáp thửa đất của ông Nguyễn Văn Khẩn và bà Vũ Thị Định có chiều dài 41m.

Phía Bắc giáp ao nước có chiều dài 51m.

Trường hợp ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B không thực hiện việc chuyển quyền thì ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để tự thực hiện việc chuyển quyền sử dụng thửa đất nêu trên theo trình tự, thủ tục của pháp luật về đất đai.

Ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N phải chịu toàn bộ chi phí về việc chuyển quyền sử dụng đất.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B. Buộc ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N phải trả cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B số tiền 3.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B, ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N phải chịu tiền lãi của số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B phải chịu 2.500.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, do ông Vũ Văn L, bà Vũ Thị N đã nộp tạm ứng chi phí này nên ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ trả lại cho ông Vũ Văn L, bà Vũ Thị N 2.500.000 đồng.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Vũ Văn L và bà Vũ Thị N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005776 ngày 01-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Gia Lai.

Buộc ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006144 ngày 21-9-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Vũ Văn T và bà Nguyễn Thị B 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí số 0011813 ngày 08-1-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện I, tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- *VKSND tỉnh Gia Lai;*
- *TAND huyện I;*
- *Chi cục THADS huyện I;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án, TDS, VT.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Hà