

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ ĐÔNG HÒA
TỈNH PHÚ YÊN**

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

Bản án số: 11/2020/DSST

Ngày: 15/7/2020

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 THỊ XÃ ĐÔNG HÒA, TỈNH PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Hạnh và ông Nguyễn B2 Toàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Lệ Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hòa, tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 15/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Đông Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 77/2019/TLST-DS ngày 04/6/2019, về việc “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2020/QĐXXST-DS ngày 04/6/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn H – Sinh năm: 1984, bà Nguyễn Thị Kim T – Sinh năm: 1986;

Địa chỉ: Khu phố U, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Công B – Sinh năm: 1952, bà Huỳnh Thị Tr – Sinh năm: 1954; Ông B, bà Tr ủy quyền cho anh Trần Công B1 – Sinh năm: 1980;

Địa chỉ: Khu phố U, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Ông B, vắng mặt; bà Tr, anh B1 có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Văn A – Sinh năm: 1949, bà Trần Thị B2 – Sinh năm: 1951;

- Ông Lê Thanh H1 – Sinh năm: 1955;

Đồng địa chỉ: Khu phố U, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Ông H1 vắng mặt; ông A, bà B2 có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại Tòa nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 2015, ông A, bà B2 là cha mẹ ruột anh H tặng cho anh H, chị T 01 ngôi nhà trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông B, bà Tr vào năm 1994. Năm 2017, anh H, chị T sửa lại nhà trên nền nhà mà ông A, bà B2 đã tặng cho và ở ổn định không ai tranh chấp gì. Khi được cha mẹ cho đất và nhà, anh H, chị T nhiều

lần yêu cầu ông B, bà Tr tách thửa giao diện tích đất đã chuyển nhượng nhưng ông B, bà Tr hẹn hết lần này đến lần khác không chịu tách thửa. Do đó, nay anh H, chị T yêu cầu Tòa buộc ông B, bà Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông A, bà B2 với ông B, bà Tr để ông A, bà B2 giao lại quyền sử dụng đất cho anh H, chị T.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Tr cho rằng anh H, chị T khi sửa nhà đã lấn sang phần đất còn lại của ông B, bà Tr với chiều ngang mặt tiền 0,05m và yêu cầu không công nhận $\frac{1}{2}$ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông B đã ký để trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất đã xây dựng vì bà không ký trong giấy bán đất. Việc này, anh H, chị T không đồng ý vì khi sửa nhà anh H, chị T đã xây dựng trên nền móng cũ giáp ranh đất và nhà ông B, bà Tr đã được phân định bằng tường rào xây gạch do ông B, bà Tr xây dựng; khi xây ông B, bà Tr có chứng kiến và cũng không có yêu cầu hay ngăn cản gì. Theo kết quả đo vẽ, kiểm tra hiện trạng thì chiều ngang mặt tiền là 5,04m dư 0,04m, việc này là do năm 1994 khi ông A, bà B2 mua đất và tiến hành xây dựng thì thỏa thuận phá dỡ hàng rào cây xanh ranh giới phía Nam với đất ông Lê Thanh H1 (hiện đã chuyển nhượng cho anh Lê Huy Cường) nên diện tích tăng thêm nhưng không đáng kể. Đối với hợp đồng chuyển nhượng mà ông B đã ký chuyển nhượng đất cho ông A, bà B2 thì bà Tr đều biết và không có ý kiến hay yêu cầu gì. Do đó, việc bà Tr yêu cầu, anh H, chị T không chấp nhận, mong Tòa xem xét.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải và tại Tòa bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trình bày:

Nguyên ông Bình, bà Tr có tạo lập được một diện tích đất thuộc thửa 157, tờ bản đồ 353D, diện tích 643,8m² tọa lạc tại: thôn (nay là khu phố) Uất Lâm, xã (nay là phường) Hòa Hiệp Bắc, huyện (nay là thị xã) Đông Hòa, tỉnh Phú Yên là tài sản chung của ông B, bà Tr. Ông B thừa nhận ngày 12/3/1994 có chuyển nhượng diện tích đất với kích thước ngang 05m, dài qua khỏi giếng 01m, loại đất vườn cho ông A, bà B2 và 02 bên có lập giấy bán đất. Việc chuyển nhượng là do một mình ông B ký giấy bán và nhận vàng, bà Tr có biết nhưng khi lập giấy chuyển nhượng bà Tr không chứng kiến. Hiện diện tích đất đã chuyển nhượng về chiều dài thì đúng nhưng chiều rộng anh H, chị T đã xây dựng lấn sang phần đất của ông B, bà Tr 0,04m chiều ngang. Việc này, ông B, bà Tr cho rằng trước khi anh H, chị T xây nhà thì ông B, bà Tr có xây dựng tường gạch, móng đá để phân ranh giới. Sau đó, anh H, chị T xây dựng đã xây chồng lên móng đá tường rào nên lấn sang đất ông B, bà Tr 0,04m. Do diện tích nhỏ không đáng kể nên ông B, bà Tr không để ý. Khi anh H, chị T yêu cầu ông B, bà Tr tách thửa giao đất thì ông B, bà Tr kiểm tra lại mới phát hiện anh H, chị T đã lấn chiếm chiều ngang 0,04m, tổng diện tích 0,7m². Nay anh H, chị T, ông A, bà B2 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết, ông B, bà Tr ý kiến như sau:

Ông B chấp nhận theo yêu cầu của anh H, chị T, ông A, bà B2 theo đúng diện tích đã chuyển nhượng như bản trích đo của H đồng định giá ngày 16/10/2019. Đối với phần xây dựng lấn chiếm đề nghị Tòa xem xét buộc anh H, chị T tháo dỡ trả lại phần đất đã lấn chiếm với chiều ngang 0,04m, tổng diện tích 0,7m² theo kết quả đo vẽ ngày 06/01/2020.

Bà Tr chỉ đồng ý $\frac{1}{2}$ hợp đồng đã chuyển nhượng do ông B ký vì là tài sản chung của ông B, bà Tr nhưng ông B tự ý chuyển nhượng và nhận vàng. Trước khi chuyển nhượng, ông B có đề cập đến việc chuyển nhượng đất với bà Tr nhưng khi chuyển nhượng ký giấy, nhận vàng thì bà Tr không hề hay biết. Việc ông A, bà B2, anh H, chị T xây dựng và sửa nhà bà đều biết nhưng không ngăn cản vì là chỗ họ hàng và nghĩ cho ở nhờ khi nào ông A, bà B2 giao vàng thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến khi anh H, chị T khởi kiện thì bà Tr mới phát hiện là đất đã chuyển nhượng và ông B đã nhận vàng. Do đó, nay bà Tr yêu cầu phản tố không chấp nhận $\frac{1}{2}$ hợp đồng chuyển nhượng mà ông B đã ký, đề nghị Tòa buộc anh H, chị T trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích đất bằng giá trị hoặc tháo dỡ công trình xây dựng trên đất để trả lại đất. Đối với phần diện tích đất xây dựng lấn chiếm 0,04m chiều ngang với tổng diện tích 0,7m² buộc anh H, chị T phải trả lại đất theo đúng hiện trạng. Ngoài ra bà Tr không yêu cầu gì khác.

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại Tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông A, bà B2 thống nhất trình bày:

Năm 1994, ông B, bà Tr với ông A, bà B2 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất với kích thước ngang 05m, dài qua khỏi giếng 01 để ông A, bà B2 xây dựng nhà ở. Khi xác lập giấy và giao nhận vàng có sự chứng kiến của bà Tr, bà Tr không ký vào giấy và nói rằng có ông B đại diện rồi và là chỗ họ hàng thân thích. Ông B, bà Tr chuyển nhượng đất để lấy tiền trả nợ cho Nhà nước vì ông B có vay tiền Hợp tác xã nhưng không có khả năng trả nên bị niêm phong nhà. Do đó, việc bà Tr cho rằng bà không biết việc chuyển nhượng đất và nhận vàng là không đúng. Khi nhận chuyển nhượng thì ông A, bà B2 xây dựng nhà trên đất nhận chuyển nhượng, sau đó năm 2015 ông A, bà B2 cho vợ chồng anh H, chị T ở và đã sửa lại nhà năm 2017 trên nền móng cũ, ông B, bà Tr cũng không ai có ý kiến hay ngăn cản gì. Do đó, đề nghị Tòa công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập ngày 12/3/1994, để ông A, bà B2 tặng cho anh H, chị T quản lý, sử dụng theo quy định.

Theo bản tự khai người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1 trình bày: Diện tích đất mà anh H, chị T đang quản lý, sử dụng trước đây có ranh giới phía Nam giáp với đất và nhà ông H1. Trước khi ông B2, bà A xây dựng nhà thì ranh giới giữa 02 thửa đất là hàng rào cây xanh, khi xây dựng thì 02 bên thỏa thuận phá dỡ hàng rào cây xanh nên có thể có sự chênh lệch diện tích. Do đó, việc anh H, chị T xây dựng theo diện tích hiện nay có chênh lệch tăng 0,04m chiều ngang với tổng diện tích 0,7m² là do quá trình quản lý, sử dụng và xây dựng. Do đó, việc tranh chấp giữa các bên ông H1 không liên quan, đề nghị Tòa xem xét theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đông Hoà tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các đương sự là đảm bảo đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày, tranh luận giữa các bên đương sự, xác định giữa ông A, bà B2 với ông B có xác lập Hợp đồng

để chuyển nhượng một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ 353-D, diện tích theo kiểm tra hiện trạng là 114,3m². Khi xác lập hợp đồng hai bên ký kết nhưng không công chứng, chứng thực là không tuân thủ về hình thức. Tuy nhiên, hai bên đã thực hiện đầy đủ nội dung hợp đồng, đã tiến hành giao đất để xây dựng và nhận vàng. Bà Tr tuy không ký vào giấy bán đất nhưng việc chuyển nhượng, nhận vàng và quá trình quản lý, sử dụng, xây dựng ở ổn định bà không có ý kiến gì nên bà mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng đất của ông B. Đối với phần diện tích tăng thêm 0,04m chiều ngang, tổng diện tích tăng thêm 0,7m² là không đáng kể và do có sự chênh lệch trong quá trình quản lý phá dỡ hàng rào cây xanh ranh giới với thửa đất phía Nam. Do đó, đề nghị H đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Tr. Về án phí, lệ phí dân sự sơ thẩm các bên pH1 chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. H đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Thanh H1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2, có lời khai đề nghị Tòa xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, H đồng xét xử (HĐXX) tiến hành xét xử vắng mặt ông H1 theo quy định.

[2] Về quan hệ pháp luật: Anh H, chị T, ông A, bà B2 khởi kiện yêu cầu ông B, bà Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà Tr có đơn phản tố không chấp nhận ½ giá trị hợp đồng vì bà không ký vào giấy bán đất, yêu cầu anh H, chị T trả lại ½ diện tích đất đã chuyển nhượng và phần diện tích xây dựng lấn chiếm chiều ngang 0,04m. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập vào ngày 12/3/1994, do đó áp dụng Bộ luật dân sự 1995 và Luật đất đai năm 1993 để giải quyết.

[4] Xét yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A, bà B2 với ông B, bà Tr lập ngày 12/3/1994. H đồng xét xử thấy rằng:

4.1 Nguồn gốc đất mà ông B, bà Tr đã chuyển nhượng cho ông A, bà B2 là do ông B, bà Tr tạo lập, là tài sản chung của ông B, bà Tr. Ông B, bà Tr được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Giấy CNQSDĐ) số BA 710149 ngày 26/3/2010 với số thửa 157, tờ bản đồ 353-D, diện tích 643,8m², gồm 200m² đất ONT và 443,8m² đất HNK. Trước khi được cấp Giấy CNQSDĐ, đất do ông B, bà Tr tạo lập đã đăng ký kê khai (không pH1 đất cấp cho hộ gia đình) nên được chuyển nhượng theo quy định.

4.2 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất) xác lập ngày 12/3/1994 giữa ông A, bà B2 với ông B đã thực hiện đúng về điều kiện và nội dung của hợp đồng được quy định tại các điều 705, 706, 708, 713 của Bộ luật dân sự năm 1995 và khoản 2 Điều 3, Điều 73, Điều 75 của Luật Đất đai năm 1993. Hợp đồng được xác lập giữa các bên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng,

chứng thực là đã vi phạm về hình thức được quy định tại Điều 707 của Bộ luật dân sự 1995 và khoản 2 Điều 31 Luật đất đai năm 1993.

4.3 Tuy nhiên, theo tinh thần 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 tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993: Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại điểm b.3 thì đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.6. Nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng. Viện dẫn theo hướng dẫn trên, sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông A, bà B2 đã xây dựng nhà ở ổn định, sau đó tặng cho lại anh H, chị T để ở và sửa chữa lại mới, ông B, bà Tr cũng không có ý kiến hay ngăn cản gì.

4.4 Ông B thừa nhận và chấp nhận giao quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông A, bà B2, anh H, chị T theo hiện trạng đo vẽ với diện tích 113,6m². Tuy nhiên, bà Tr phản tố không chấp nhận toàn bộ mà chỉ chấp nhận hợp đồng đã xác lập chỉ có giá trị ½ vì bà không ký vào giấy bán và cũng không sử dụng sổ vàng từ việc chuyển nhượng của ông B. Tuy nhiên, bà Tr thừa nhận khi ông B đặt vấn đề chuyển nhượng đất cho ông A, bà B2 thì bà biết và không ý kiến. Mục đích chuyển nhượng đất là lấy tiền trả nợ cho Hợp tác xã kinh doanh tổng hợp Hòa Hiệp Bắc (qua xác minh được biết ông B vay tiền Hợp tác xã không trả và bị niêm phong nhà). Mặt khác, trong khoảng thời gian dài khi ông A, bà B2 nhận chuyển nhượng và xây dựng nhà để ở, sau đó tặng cho lại cho anh H, chị T, năm 2017 anh H, chị T sửa lại nhà trên nền móng cũ ông B, bà Tr đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Qua đó khẳng định bà Tr mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông A, bà B2 nên việc bà Tr yêu cầu anh H, chị T trả lại ½ diện tích đã chuyển nhượng là không có căn cứ. (Theo Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016).

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông A, bà B2, anh H, chị T. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12/3/1994 giữa ông A, bà B2 với ông B, bà Tr với diện tích 114,3m² thuộc một phần thửa đất số 157, tờ bản đồ 353-D. Công nhận phần diện tích 114,3m² theo sơ đồ hiện trạng lập ngày 16/10/2019 và buộc ông B, bà Tr phải tách thửa giao phần diện tích đất trên cho ông A, bà B2 để ông A, bà B2 tặng cho anh H, chị T quản lý, sử dụng.

[5] Đối với yêu cầu của bà Tr cho rằng anh H, chị T đã xây dựng lấn sang phần đất của ông B, bà Tr theo đo vẽ kiểm tra hiện trạng là 0,04m chiều ngang với tổng diện tích chênh lệch là 0,7m², HĐXX thấy rằng: Năm 2015, anh H, chị T được ông A, bà B2 tặng cho quyền sử dụng đất được nhận chuyển nhượng từ ông B, bà Tr. Năm 2017, anh H, chị T sửa chữa nhà trên nền móng cũ cấp với tường rào gạch ranh giới (do ông B, bà Tr xây dựng) với đất ông B, bà Tr. Việc này, ông B, bà Tr

đều biết và không có ý kiến gì. Mặt khác, ông H1 xác nhận ranh giới phía Nam giữa thửa đất anh H, chị T đang quản lý, sử dụng với thửa đất của ông (hiện ông Lê Huy Cường đang quản lý sử dụng) là hàng rào cây xanh, khi xây nhà đã phá bỏ hàng rào cây xanh nên diện tích tăng thêm. Diện tích chênh lệch cũng không lớn, anh H, chị T xây dựng sau sát với vách nhà ông B, bà Tr, qua đo vẽ thẩm định xác định có đoạn chênh lệch 0,04m, có đoạn thì xây dựng đúng 05m (do tô vữa trong quá trình quản lý xây dựng) nên việc bà Tr cho rằng anh H, chị T lấn chiếm 0,04m chiều ngang là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 12.000.000 đồng. Ông B, bà Tr pH1 chịu 12.000.000đ. Ông B, bà Tr và anh H, chị T mỗi bên đã nộp tạm ứng 6.000.000đ. Do đó, ông B, bà Tr phải hoàn trả lại cho anh H, chị T 6.000.000đ.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Tr phải chịu 300.000 đồng về yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Bị đơn ông B, bà Tr phải chịu 300.000đ về yêu cầu công nhận hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 31, khoản 3 Điều 38, Điều 75 Luật đất đai năm 1993.

Căn cứ vào các Điều 131, Điều 705, Điều 706, Điều 707, Điều 708, Điều 711 và Điều 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 và Điều 688 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng Án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 27 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.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh Trần Văn H, chị Nguyễn Thị Kim T và ông Trần Văn A, bà Trần Thị B2.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã xác lập ngày 12/3/1994 giữa Trần Văn A, bà Trần Thị B2 với ông Trần Công B, bà Huỳnh Thị Tr với diện tích chuyển nhượng theo hiện trạng đo vẽ là 114,3m² đất HNK. Buộc ông Trần Công B, bà Huỳnh Thị Tr tách thửa giao cho ông Trần Văn A, bà Trần Thị B2 114,3m² đất HNK từ thửa đất 157, tờ bản đồ 353-D theo sơ đồ hiện trạng đã lập ngày 16/10/2019, với giới cận: Đông giáp đường liên xã; Tây giáp đất và nhà ông Trần Công B, bà Huỳnh Thị Tr; Nam giáp đất ông Lê Huy C; Bắc giáp đất ông Trần Công B, bà Huỳnh Thị Tr. *(Có sơ đồ hiện trạng kèm theo).*

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Thị Tr về yêu cầu phản tố không chấp nhận ½ giá trị hợp đồng và buộc anh Trần Văn H, chị Nguyễn Thị Kim T trả ½ diện tích đất đã chuyển nhượng và phần diện tích đất xây dựng lấn chiếm 0,7m².

- Về án phí DSST:

Bị đơn bà Huỳnh Thị Tr pH1 chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào 300.000 đồng tiền đã nộp tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số AA/2015/0014212 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện (nay là thị xã) Đông Hòa, tỉnh Phú Yên nên đã nộp đủ.

Đồng bị đơn ông Trần Công B, bà Huỳnh Thị Tr phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Văn H, chị Nguyễn Thị Kim T 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số AA/2015/0013928 ngày 04/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện (nay là thị xã) Đông Hòa, tỉnh Phú Yên. Hoàn trả cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn A, bà Trần Thị B2 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại phiếu thu số AA/2015/0013949 ngày 17/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện (nay là thị xã) Đông Hòa, tỉnh Phú Yên.

- Về lệ phí dân sự sơ thẩm: Chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 12.000.000 đồng. Ông B, bà Tr phải chịu 12.000.000 đồng. Ông B, bà Tr và anh H, chị T mỗi bên đã nộp tạm ứng 6.000.000 đồng. Do đó, ông B, bà Tr phải hoàn trả lại cho anh H, chị T 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*).

Trường hợp 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 pH1 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND tỉnh Phú Yên;
- VKSND thị xã Đông Hòa;
- Chi cục THADS thị xã Đông Hoà;
- Các đương sự;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
 (Đã ký)

Mai Tấn Hồng

