TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH SƠN LA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 25/2023/DS-PT
Ngày 24-7-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH SƠN LA

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Lại Thị Hiếu.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Huy Hiệp, ông Hoàng Văn Tuyền.

- Thư ký phiên toà: Bà Đồng Khánh Ly - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Sơn La.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sơn La tham gia phiên tòa: Ông Phạm Quốc Đức- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Sơn La, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 39/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Trọng P, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Bản T, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La. Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền cho ông Hoàng Trọng P: Ông Đàm Mạnh H, luật sư. Địa chỉ: Tổ E, phường Q, thành phố S, tỉnh Sơn La. Theo giấy uỷ quyền ngày 23 tháng 6 năm 2022. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1979 và bà Lê Thị H1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Bản T, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La. Chỗ ở hiện nay: Thôn P, xã P, huyện T, Thành phố Hà Nội. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông Hoàng Trọng P trình bày:

Ngày 16 tháng 02 năm 2007 gia đình ông có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư với ông Trần Văn T và vợ là bà Lê Thị H1 trú

tại bản T, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La. Quá trình xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất có đại diện chính quyền địa phương là ông Đỗ Hải Đ làm chứng, hộ giáp ranh là ông Trần Văn T1. Diện tích đất chuyển nhượng là 100m^2. Vị trí thửa đất tại bản T, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp đất ông V, phía Tây giáp đất ông T; phía Nam giáp đất ông T2; phía Bắc giáp tỉnh lộ 103. Giá chuyển nhượng là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), được thanh toán tiền làm 02 lần, lần một đặt cọc 4.000.000đ (Bốn triệu đồng); lần hai thanh toán nốt 6.000.000đ (Sáu triệu đồng) vào ngày 22/9/2007. Như vậy gia đình ông đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng đất. Sau đó vợ chồng ông T giao đất cho gia đình ông, sau khi nhận giao đất ông đã san lấp mặt bằng và trồng cây hàng năm trên thửa đất đó. Đến năm 2013, gia đình ông yêu cầu gia đình ông T bà H1 làm thủ tục tách thửa cho gia đình ông nhưng vợ chồng ông T nói là chưa nộp thuế nên chưa lấy được bìa đỏ về. Tiếp đến năm 2017 gia đình ông tiếp tục yêu cầu gia đình ông T làm thủ tục tách thửa nhưng gia đình ông T không hợp tác. Đến năm 2022 ông được biết gia đình ông T đã lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, ông tiếp tục yêu cầu gia đình ông T làm thủ tục tách thửa đối với thửa đất ông đã nhận chuyển nhượng nhưng gia đình ông T tiếp tục không hợp tác và ông T cho rằng thửa đất đó đã được ông T chuyển nhượng cho người khác và thách thức ông khởi kiện tại Toà án.

Quá trình hai gia đình giải quyết tranh chấp gia đình ông đã yêu cầu Ủy ban nhân dân xã P giải quyết. Ngày 16/8/2022, Ủy ban nhân dân xã P tổ chức hoà giải nhưng không thành vì vợ chồng ông T không có mặt.

Do đó, ông P khởi kiện buộc ông Trần Văn T và bà Lê Thị H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai bên xác lập và ký kết ngày 16/02/2007 và làm thủ tục tách thửa bàn giao đất cho gia đình ông.

Bị đơn ông Trần Văn T và bà Lê Thị H1 trình bày:

Vào ngày 16/02/2007 gia đình ông có xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Hoàng Trọng P, diện tích đất 100m^2, vị trí thửa đất tại bản T, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La, phía Đông giáp đất ông V, phía Tây giáp đất ông T; phía Nam giáp đất ông T2; phía Bắc giáp tỉnh lộ 103. Giá chuyển nhượng là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), diện tích đất này đang lập hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 22/9/2007, ông P đã thanh toán đầy đủ số tiền cho gia đình ông, sau đó hai gia đình đã thực hiện việc giao đất, ông P đã san lấp mặt bằng và trồng cây lâu năm trên đất. Đến năm 2013 và năm 2017 ông P có yêu cầu vợ chồng ông làm thủ tục tách thửa nhưng do diện tích đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa tách thửa cho ông P được. Nay ông P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/02/2007, diện tích đất

chuyển nhượng là 100m^2, loại đất thổ cư 5m chiều rộng giáp đường tỉnh lộ 103, chiều dài 20m (thửa đất số 156đ, tờ bản đồ số 02, vị trí thửa đất tại bản T, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La phía Đông giáp đất ông V, phía Tây giáp đất ông T; phía Nam giáp đất ông T1; phía Bắc giáp tỉnh lộ 103) thì gia đình ông nhất trí với hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 16/02/2007, nhưng gia đình ông chỉ thực hiện hợp đồng này với điều kiện việc đo đạc diện tích đất chuyển nhượng cho ông P là 100m^2, đo từ mặt đường tỉnh lộ 103 vào đến giáp đất nhà ông T1 từ đó tính mét mặt đường để giao cho ông P, vị trí thửa đất tại bản T, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La phía Đông giáp đất ông V, phía Tây giáp đất ông T; phía Nam giáp đất ông T2; phía Bắc giáp tỉnh lộ 103.

- Toá án cấp sơ thẩm xác minh hộ liền kề là bà Nguyễn Thị Q, bà Q cho biết nguồn gốc đất gia đình bà là đất của Nông trường Chè Y, sau khi nông trường giải thể gia đình bà mua lại đất của Nông trường Chè vào năm 1993 cùng với hộ gia đình ông T từ đó cho đến nay. Trong quá trình sử dụng gia đình bà và gia đình ông T không có tranh chấp gì về ranh giới. Việc tranh chấp giữa gia đình ông P với gia đình ông T, bà H1 mong Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Xác minh ông Trần Văn Đ1 hộ liền kề đất đang tranh chấp, ông V cho biết: Nguồn gốc đất của ông đang sử dụng là của bố đẻ là ông Trần Văn T1 để lại khi bố ông chết vào năm 2010 cho đến nay. Quá trình sử dụng đất gia đình ông, gia đình ông P, gia đình ông T, bà H1 không có tranh chấp gì về ranh giới. Việc tranh chấp giữa gia đình ông P với gia đình ông T, bà H1 mong Toà án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Xác minh ông Đỗ Hải Đ, trưởng bản T, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La. Ông Đ cho biết: Ngày 16/02/2007, ông Hoàng Trọng P có nhận chuyển nhượng 100m^2 đất từ ông Trần Văn T, ông Hoàng Trọng P có nhờ ông lúc đó đang là trưởng bản T, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La viết hợp đồng chuyển nhượng, nên chính tay ông có viết hợp đồng chuyển nhượng đất cho hai hộ gia đình trên. Diện tích đất chuyển nhượng là 100m^2, có vị trí tiếp giáp: phía Đông giáp đất ông V, phía Tây giáp đất ông T; phía Nam giáp đất ông T1; phía Bắc giáp tỉnh lộ 103. Giá tiền chuyển nhượng là 10.000.000đ (Mười triệu đồng), ông P đã trả trước 4.000.000đ (Bốn triệu đồng). Việc hai bên trả nốt tiền và giao đất lúc nào ông cũng không nắm được. Đối với nội dung ông P cho rằng chuyển nhượng với nhau đất thổ cư thì hiểu với nhau thời điểm đó là dùng để mua bán trong khu dân cư, còn thực tế lúc đó đất ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2022 cho thấy tổng diện tích thửa đất các đương sự chỉ dẫn tại thực địa có diện tích và tứ cận tiếp giáp như sau:

Tổng diện tích thửa đất của hộ ông Trần Văn T là 1.424,7m^2 , đất trồng cây lâu năm và 100m^2 đất ở đô thị (đất thổ cư); thửa số 176, 178; tờ bản đồ số 02.

Phần đất các bên tranh chấp sau khi được các bên đương sự chỉ mốc giới trên thực địa và theo ý kiến của nguyên đơn, bị đơn; cụ thể có tứ cận tiếp giáp như sau:

+ Theo ý kiến của nguyên đơn ông Hoàng Trọng P: Phía Bắc giáp quốc lộ F cạnh 9-10, chiều dài 05m; phía Đông giáp đất nhà ông V (con ông T1) cạnh 8-9, chiều dài 20m; phía Tây giáp đất ông T cạnh 10-13, chiều dài 20m; phía Nam giáp đất ông T cạnh 8-13, chiều dài 05m. Tổng diện tích là 100m^2 (Có sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo).

+ Theo ý kiến của bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị H1: Phía Bắc giáp quốc lộ F chiều dài 2,06m; phía Đông giáp đất nhà ông V (con ông T1) và diện tích đất ông T, ông V đang sử dụng chiều dài 20,42 + 27, 94 = 48,36m; phía Tây giáp đất ông T cạnh chiều dài 20,99 + 27,08 = 48,07m; phía Nam giáp đất ông V, chiều dài 2,1m. (Có sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo).

Tài sản trên đất: Đất đã được san ủi nhưng là đất trống, không có tài sản gì trên đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, 121; khoản 1,2 Điều 129, Điều 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a, c khoản 1 Điều 39; Điều 157, 158, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Toà án nhân dân tối cao; Điều 13, 14 Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh S Quyết định ban hành quy định chi tiết nội dung được quy định tại một số điều của Luật đất đai năm 2013 và các nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật đất đai; khoản 1, khoản 6 Điều 26; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trọng P. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Trọng P với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Lê Thị H1 đối với một phần thửa đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Y, tỉnh Sơn La cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số seri BS: 171161, tờ bản đồ số 2/BĐ, số thửa 176, 178, 44 ngày 26/12/2013 mang tên hộ ông Trần Văn T.

2. Buộc ông Trần Văn T, bà Lê Thị H1 bàn giao phần diện tích đất đã chuyển nhượng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ có tứ cận tiếp giáp như sau: Phía Bắc giáp quốc lộ F cạnh 9-10, chiều dài 05m; phía Đông giáp đất nhà ông V (con ông T1) cạnh 8-9, chiều dài 20m; phía Tây giáp đất ông T cạnh 10-13, chiều dài 20m; phía Nam giáp đất ông T cạnh 8-13, chiều dài 05m. Tổng diện tích là 100m^2 (Có sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo) cho ông Hoàng Trọng P.

Vợ chồng ông Trần Văn T, bà Lê Thị H1 có nghĩa vụ phối hợp với ông Hoàng Trọng P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp vợ chồng ông Trần Văn T, bà Lê Thị H1 không phối hợp, thì ông Hoàng Trọng P có quyền liên hệ các cơ quan chức năng để thực hiện việc làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nói trên theo quy định.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định, án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/4/2023 bị đơn ông Trần Văn T có đơn kháng cáo không nhất trí với kết quả xét xử sơ thẩm tại bản án số 03/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Châu.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

* Ý kiến tranh luận của nguyên đơn ông Hoàng Trọng P: Không nhất trí với kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Ý kiến tranh luận của bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị H1: Không nhất trí với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Yên Châu; Nhất trí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông Hoàng Trọng P, tuy nhiên thực hiện đúng như hợp đồng, ông Trần Văn T, bà Lê Thị H1 giao cho ông P 100m^2, chiều giáp Quốc lộ F là 2,06m.

* Quan điểm giải quyết của Kiểm sát viên:

+ Quá trình thực hiện tố tụng của Thẩm phán chủ toạ phiên toà, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, đã thực hiện và chấp hành đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Hướng giải quyết, Kiểm sát viên đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trần Văn T, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện ngày 16/02/2022, ông Hoàng Trọng P có đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" là phù hợp với các quy định của pháp luật.

[1.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T thực hiện đúng thời hạn, đúng chủ thể và phạm vi kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T.

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Hoàng Trọng P với vợ chồng ông Trần Văn T, bà Lê Thị H1.

[2.1.1] Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận: Ngày 16 tháng 02 năm 2007 gia đình ông Trần Văn T chuyển nhượng quyền sử dụng 100m^2 đất cho ông Hoàng Trọng P, vị trí thửa đất tại bản T, xã P, huyện Y, tỉnh Sơn La với giá 10.000.000đ. Bên nhận chuyển nhượng ông P đã trả đủ tiền, bên chuyển nhượng là ông T đã giao đất cho ông P. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, thửa đang được lập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, nhưng quá trình cấp đất đã cấp sót cho gia đình ông Trần Văn T. Đến ngày 26/12/2013 gia đình ông T mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng diện tích 4.075,6m. Như vậy ông T bà H1 đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng các bên có ghi là chuyển nhượng đất thổ cư, tuy nhiên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T vị trí đất thổ cư không nằm ở vị trí diện tích đất ông T chuyển nhượng cho ông P. Nhưng ông P đã tự nguyện nhận đất vườn, không có ý kiến gì về nội dung này.

[2.1.2] Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng không qua công chứng, chứng thực, tuy nhiên hai bên đều thừa nhận tự nguyện ký kết, không bị ai ép buộc, có người làm chứng và có trưởng bản viết hộ hợp đồng và ký xác nhận. Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phúc thẩm ông T, bà H1 vẫn nhất trí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng đất cho ông P và xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng là 10.000.000d (Mười triệu đồng) vào năm 2007.

[2.1.3] Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P không ghi rõ kích thước các cạnh của thửa đất, bao nhiêu mét mặt đường và chiều sâu là bao nhiêu mét, mà chỉ ghi chung chung là chuyển nhượng 100m^2 đất thổ cư. Quá trình giải quyết vụ án ông Hoàng Trọng P yêu cầu hộ gia đình ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất là 05m

mặt đường và chiều sâu kéo dài đến hết đất ông Trần Văn T; Ý kiến ông ông Trần Văn T, bà Lê Thị H1 thì vẫn nhất trí việc chuyển nhượng, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, thừa nhận đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, nhưng chỉ nhất trí tiếp tục thực hiện hợp đồng với điều kiện đo thực tế kéo dài từ mặt đường đến hết phần đất ông T được bao nhiêu mét mặt đường thì giao cho ông Hoàng Trọng P từng đó mét.

[2.2.3] Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/12/2022 xác định: Thửa đất các bên chuyển nhượng cho nhau có diện tích: 100m^2 gồm tứ cận tiếp giáp như sau:

[2.2.4] Theo ý kiến của nguyên đơn ông Hoàng Trọng P: Phía Bắc giáp Quốc lộ F cạnh 9-10 có chiều dài 05m; phía Đông giáp đất nhà ông V (con ông T1) cạnh 8-9 có chiều dài 20m; phía Tây giáp đất ông T cạnh 10-13, có chiều dài 20m; phía Nam giáp đất ông T cạnh 8-13 có chiều dài 05m. (có sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo).

[2.2.5] Theo ý kiến của bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị H1: Phía Bắc giáp Quốc lộ F chiều dài 2,06m; phía Đông giáp đất nhà ông V (con ông T1) và diện tích đất ông T ông V đang sử dụng chiều dài 48,36m; phía Tây giáp đất ông T chiều dài 48,07m; phía Nam giáp đất ông V chiều dài 2,10m. (Có sơ đồ trích đo hiện trạng kèm theo).

[2.2.6] Theo đề nghị của bị đơn, kích thước các cạnh của thửa đất chuyển nhượng cho ông P có chiều rộng 2,06m sẽ không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định của pháp luật về đất đai, không phù hợp với quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh S về diện tích tối thiểu khi tách thửa đối với đất nông nghiệp trong khu dân cư là từ 04m chiều rộng trở lên. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T bà H1 cũng thừa nhận việc đã chuyển nhượng đất cho ông P và từ thời điểm chuyển nhượng năm 2007 ông P sử dụng đất ổn định từ đó cho đến nay hai bên gia đình không có tranh chấp gì, nếu ông P nói chuyện tử tế với gia đình ông, thậm chí ông còn nhất trí giao cho ông T 05m mặt đường chạy dài đến hết phần đất của ông, nhưng do ông P khởi kiện gia đình ông đến tòa, do vậy ông đề nghị Tòa án xét xử như trong hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên đã ký kết. Đối với ông P khẳng định ông mua đất thổ cư với mục đích để làm nhà nên cho rằng ông mua thửa đất có kích thước chiều rộng là 2,06m là không có căn cứ.

[2.2.7] Với các căn cứ chứng minh trên, bên chuyển nhượng đã giao đất, bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, nên thuộc trường hợp giao dịch đang được thực hiện. Về nội dung, hình thức của giao dịch phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Tòa án sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL, Bản án sơ thẩm Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Trọng P với vợ chồng ông Trần Văn T và bà Lê Thị H1 là có căn cứ. Về hình thể thửa đất, căn cứ vào các chứng cứ chứng minh trên, xét điều kiện tách thửa theo quy định của luật đất đai và đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện trên thực tế, Bản án

sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về kích thước thửa đất có chiều rộng 5m giáp Quốc lộ F là có căn cứ.

[3] Từ nhận định nêu trên, không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Toà án nhân dân huyện Yên Châu.

[4] Về án phí: Ông Trần Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định, do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La;

2. Về án phí: Ông Trần Văn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0003320 ngày 20 tháng 4 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án huyện Yên Châu, tỉnh Sơn La.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án (ngày 24/7/2023).

"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:
- VKS nhân dân tỉnh Sơn La;
- TAND huyện Yên Châu;
- Chi cục THADS huyện Yên Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lại Thị Hiếu