

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 76 /2022/DS-PT

Ngày: 29 - 6 - 2022

*V/v tranh chấp HĐCN quyền sử
dụng đất và TS gắn liền với đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN**

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*
- + Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Cường
- + Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quân, bà Vũ Thị Thanh Hòa
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Cao Thị Mai, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thùy Dương, Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử công khai vụ án thụ lý số 111/2021/TLPT-DS ngày 25 /10 /2021, 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 15/2021/DSST, ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2022/QĐ-PT, ngày 06 tháng 4 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2022/QĐ-PT, ngày 29 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2022/QĐ-PT, ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H - sinh năm 1955

Địa chỉ: Thôn 2, xã H1, huyện B, tỉnh Bình Thuận

Bị đơn: Ông Nguyễn Khắc P – sinh năm 1965

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Huỳnh M1 – sinh năm 1970

2/Bà Trần Thị H1 – sinh năm 1986

3/Ông Nguyễn Văn T2

4/Bà Nguyễn Thị T3- sinh năm 1988

5/Ông Trần Xuân C- sinh năm 1972

6/Bà Võ Thị Kim P- sinh năm 1973

7/ Bà Nguyễn Thị N- sinh năm 1942

Cùng địa chỉ: Khu phố L, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Thuận

8/ Bà Lê Thị N1 - sinh năm 1956

Địa chỉ: Thôn 2, xã H1, huyện B, tỉnh Bình Thuận

9/ Trần Văn H2, sinh năm 1975

10/ Bà Lê Thị Mộng D, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã T5, huyện P1, Bình Thuận

11/Bà Võ Thị T6, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Khu phố L, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Thuận

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thanh H, ông Nguyễn Khắc P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18/12/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2020 cũng như các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H trình bày:

Vào ngày 20/5/2017, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc P 1.092,6m² đất; trong đó, có thửa số 749 diện tích 320m² là đất ở, trên đất có 01 căn nhà cấp 4B thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa số 638 diện tích 772,6m² đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 tọa lạc tại khu phố L, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

Trước khi hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và ký hợp đồng thì ông và ông P không đo đạc đất mà ông P chỉ ranh của thửa đất 638 hướng tây là ranh hàng lưới B40 giáp đất nhà bà H1, phía bắc và phía tây giáp đất ông Trần Xuân C, phía đông giáp đất của ông P cách hàng cau 20cm, phía nam giáp đường.

Đến ngày 30/5/2017 hai bên tới Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên. Sau đó, ngày 19/8/2017 ông P giao cho ông Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và CC 576786 ngày 22/4/2016 và ông đã giao đủ số tiền 480.000.000 đồng cho ông P, ông có kêu ông P giao nhà và đất cho ông nhưng ông P không giao nên ông chủ động đến nhận nhà và đất. Ông kêu cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đến xác định vị trí ranh giới đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực tế thì không đủ diện tích mà thiếu khoảng 120m² giáp ranh mà bà Trần Thị H1 đang sử dụng và thiếu khoảng 35m² của thửa 749. Bà Hương có nói với ông là bà mua đất khoảng 120m² đang sử dụng trước khi ông P chuyển nhượng

đất cho ông. Ông yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Khắc P phải giao đúng vị trí diện tích 1.092,6m² trong đó, thửa số 749 diện tích 320m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa số 638 diện tích 772,6m² đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 cùng toàn bộ tài sản trên đất.

Quá trình giải quyết vụ án ông khởi kiện bổ sung yêu cầu ông P tháo dỡ hàng rào xây gạch block giáp ranh thửa 749 và 750, buộc ông Nguyễn Khắc P phải giao đúng vị trí diện tích 1.092,6m² như trên, còn tài sản thì ông đã nhận đủ, ông xin rút yêu cầu về tài sản trên đất không yêu cầu giải quyết.

Bị đơn ông Nguyễn Khắc P trình bày:

Nguồn gốc đất ông chuyển nhượng cho ông H là của mẹ ông là bà Nguyễn Thị N tặng cho ông.

Tháng 5/2017 vợ chồng ông thống nhất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H 01 căn nhà trên thửa đất số 749 diện tích 320m², mục đích sử dụng đất thổ cư thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa số 638 diện tích 772,6m² đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 cùng toàn bộ tài sản trên đất, giá thỏa thuận là 480.000.000đ.

Sau đó, ông đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, giao đất và tài sản trên đất cho ông H có lập biên bản ngày 29/8/2017. Việc chỉ ranh giới được thực hiện trước khi hai bên thỏa thuận là hướng Đông cách hàng cau đã trồng 20cm, hướng Tây là hàng rào trụ bê tông rào lưới B40 đã lập năm 2012. Do vậy, ông đã hoàn thành việc mua bán không còn liên quan gì đến 02 thửa đất nêu trên.

Ông H cho rằng diện tích đất ông nhận chuyển nhượng thiếu 120m² là không đúng vì diện tích 120m² nằm phía dưới và không nằm trong thửa đất số 638 diện tích 772,6m². Diện tích 120m² này trước kia là 01 lòng sông chảy qua, khi cơ quan chức năng tu sửa cho dòng sông chảy theo hướng thẳng để khỏi tắc nghẽn khi mưa đến thì diện tích này gia đình ông đã san lấp trồng cây ăn quả gần đây.

Năm 2012 bà Trần Thị H1 nghèo khổ bệnh tật không có đất cất nhà ở nên mẹ ông là bà Nguyễn Thị N cho bà Hương cất nhà ở. Đối với thửa 750 và thửa 253 ông đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn H2. Hiện nay tứ cận vị trí đất của ông H không phải đất của ông, ông không còn đất nên ông không đồng ý theo yêu cầu của ông H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- **Bà Nguyễn Thị Huỳnh M1 trình bày:** Bà là chồng của ông Nguyễn Khắc P, bà thống nhất ý kiến của ông P, không bổ sung gì.

- **Bà Lê Thị N1 và bà Nguyễn Thị T3 trình bày:** Thống nhất với lời trình bày của ông H, không bổ sung gì.

- **Bà Trần Thị H1 trình bày:** Hiện nay bà cất nhà ở trên diện tích đất khoảng 200m² giáp ranh với thửa đất số 638 diện tích 772,6m² mà ông H mua của ông P. Nguồn gốc diện tích đất 200m² này năm 2012 bà có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N là mẹ vợ ông Nguyễn Khắc P rồi sử dụng từ đó đến nay. Khi nhận chuyển nhượng không có làm giấy tờ gì chỉ viết tay, nay bà chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Thanh H yêu cầu Tòa giải quyết buộc ông Nguyễn Khắc P giao cho ông H tổng cộng 1.092,6m² gồm: Thửa số 749 diện tích 320m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa số 638 diện tích 772,6m² đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 là cả phần đất bà đang sử dụng nên bà không đồng ý.

- **Ông Trần Văn H2 và bà Lê Thị Mộng D trình bày:** Thửa 750 và thửa đất 253 tọa lạc tại khu phố L, thị trấn M là của vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Khắc P cuối năm 2018 và đã cập nhận đứng tên ông Trần Văn H2 tại các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bức tường xây gạch Block ngăn cách ranh đất của vợ chồng ông và ông Nguyễn Thanh H là do ông xây dựng nhưng không trực tiếp xây dựng mà thuê ông Nguyễn Khoa Nam xây dựng. Khi xây dựng thì có mời địa chính địa phương đo đạc xác định ranh đất cụ thể. Nay ông H yêu cầu tháo dỡ bức tường rào xây gạch Block, ông bà không đồng ý. Ông bà xin xét xử vụ án vắng mặt ông bà.

- **Bà Võ Thị T6 trình bày:** Bà nhận chuyển nhượng thửa đất 750 và 253 từ ông Trần Văn H2 và đã cập nhật sang tên bà tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nói trên. Khi nhận chuyển nhượng thì ông H2 đã xây dựng tường rào gạch Block bao quanh đất và xây dựng nhà trên thửa đất 750. Khi bà nhận chuyển nhượng thì ông H2 chỉ ranh cho bà là ranh theo hàng rào xây gạch, còn căn nhà thì bà sử dụng làm nơi thờ cúng. Ông H cho rằng bức tường rào giáp ranh với đất của ông H lấn sang đất của ông H và yêu cầu ông P tháo dỡ bức tường rào để trả lại đất cho ông H thì bà không đồng ý vì bức tường rào trên nay là tài sản của bà, nếu có việc lấn chiếm đất thì bà với ông H sẽ thương lượng với nhau chứ không còn liên quan gì tới ông P và ông H2 nữa. Bà xin được xét xử vụ án vắng mặt.

- **Ông Trần Xuân C và bà Võ Thị Kim P trình bày:** Ranh đất giữa gia đình ông và bà Trần Thị H1 tính từ vách tường nhà bà Hương. Theo kết quả đo đạc thì thửa 638 diện tích 772,6m² thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 nằm chồng lên diện tích đất ông đang sử dụng 21,4m², diện tích này ông đã sử dụng từ trước tới nay không ai tranh chấp. Ông bà đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

- **Bà Nguyễn Thị N trình bày:** Bà là mẹ ruột của ông Nguyễn Khắc P. Bà được nhà nước cấp thửa đất số 161, diện tích 500m² mục đích sử dụng là đất thổ cư thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 023714 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/3/2004 và thửa đất số 161^A diện tích 948m² mục đích sử dụng đất quả thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 476436 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 01/02/2001.

Ngày 12/6/2012, bà thấy Trần Thị H1 không có chỗ ở nên bà vừa bán vừa cho H1 diện tích đất khoảng 50m² (chiều Nng 5 m và chiều dài 10m) để cất nhà ở, diện tích đất này không thuộc thửa đất số 638 diện tích 772,6m².

Ngày 29/3/2016 bà tặng cho ông Nguyễn Khắc P được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B điều chỉnh tên sang ông Nguyễn Khắc P ngày 01/4/2016.

Sau đó ông P đổi sổ thì được nhà nước cấp thửa đất số 749 diện tích 320m², mục đích sử dụng đất thổ cư thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa số 638 diện tích 772,6m² đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016 rồi ông P chuyển nhượng cho ông H.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DSST, ngày 21/6/2021 Tòa án nhân dân huyện B đã quyết định:

1.Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, Điều 145, Điều 147, Điều 157, Điều 165; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227,khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 131, 132, 385, 401, 407,408, 500, 501, 502, 503,357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 24; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2.Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/5/2017 giữa ông Nguyễn Khắc P và ông Nguyễn Thanh H bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất 129,5m², tại thửa đất số 638, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ khu phố L, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/4/2016 đứng tên ông Nguyễn Khắc P, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh H ngày 18/8/2017.(Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện B số công chứng 9025 quyển số 01/20147TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2017).

- Buộc ông Nguyễn Khắc P bồi thường cho ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Thị N1 số tiền 27.195.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015,

trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H về yêu cầu buộc ông Nguyễn Khắc P phải tháo dỡ bức tường rào xây gạch block cao 2,4m, dài 25m

- Ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với thửa đất số 638, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ khu phố L, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/4/2016 đứng tên ông Nguyễn Khắc P, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh H ngày 18/8/2017. (Kèm theo trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp ngày 04/6/2021).

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu ông Nguyễn Khắc P giao toàn bộ tài sản là 01 căn nhà cấp 4B diện tích 115,6m², 05 cây cau, 01 cây bằng lăng, 01 cây M1, 01 cây me, 01 giếng nước có đường kính 1,6m trên đất có diện tích 1.092,6m² cho ông Nguyễn Thanh H.

- Ông Nguyễn Thanh H có quyền khởi kiện lại đối với phần yêu cầu đã đình chỉ.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Khắc P phải 1.660.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H số tiền 11.600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0014865 ngày 20/12/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Thuận.

4. Về lệ phí: Ông Nguyễn Thanh H phải chịu 5.346.000 đồng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất. Ông H đã nộp tạm ứng đủ số tiền trên nên không phải nộp nữa. Ông Nguyễn Khắc P phải chịu 8.019.000 đồng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất để hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H, do ông H đã nộp tổng cộng 13.365.000 đồng tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất tại Tòa án nhân dân huyện B.

Các đương sự khác không phải chịu lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất.

5. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (21/6/2021). Đối với đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

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 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.

Ngày 02/7/2021, ông Nguyễn Thanh H làm đơn kháng cáo yêu cầu ông Nguyễn Khắc P phải giao đúng vị trí, diện tích 1.092,6m² đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của ông P.

Ngày 12/7/2021 ông Nguyễn Khắc P làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông phải bồi thường cho ông Nguyễn Thanh H bà Lê Thị N1 số tiền 27.195.000 đồng và buộc ông phải chịu 1.660.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Khắc P, ông Nguyễn Thanh H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu ý kiến về vụ án và đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự bác kháng cáo của ông Nguyễn Khắc P và của ông Nguyễn Thanh H giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DSST, ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện B. Tuyên về án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Xét kháng cáo của các đương sự, hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Nguồn gốc 02 thửa đất mà ông Nguyễn Khắc P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thanh H là của bà Nguyễn Thị N (mẹ ông P) được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSDĐ số R 476436 ngày 01/02/2001 thuộc thửa 161a, diện tích 948m².

[2] Năm 2016 bà Nguyễn Thị N lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Khắc P.

[3] Trước khi tặng cho ông Phaióng, bà N đã bán cho bà Trần Thị H1 diện tích 50 m² nằm trong giấy chứng nhận đã cấp cho bà N, nhưng bà N không làm thủ tục đăng ký biến động, nên diện tích và ranh giới có thay đổi so với giấy chứng nhận đã cấp cho bà N vào năm 2001.

[4] Sau khi được tặng cho, ông P đã làm thủ tục để được cấp đổi lại từ thửa 161a, diện tích 948m² thành 2 thửa: thửa đất số 749 diện tích 320m² đất ở thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 304880 ngày 23/8/2017 và thửa đất số 638 diện tích 772,6m² đất trồng cây lâu năm thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 ngày 22/4/2016.

[5] Ngày 20/5/2017 ông Nguyễn Khắc P chuyển nhượng toàn bộ 2 thửa đất

trên cho ông Nguyễn Thanh H cùng với 01 căn nhà cấp 4 trên thửa số 749 với giá 480.000.000 đồng; ông Nguyễn Khắc P đã nhận đủ tiền bán nhà, đất; ông H đã nhận nhà và đất.

[6] Trong quá trình tham gia tố tụng, ông H và ông P đều thừa nhận hai bên chuyển nhượng theo hai giấy chứng nhận với tổng diện tích là 1.092,6m²; hai bên không đo đạc thực địa mà ông P chỉ ranh cho ông H theo hiện trạng, xác định ranh hướng tây của thửa đất số 638 là hàng rào lưới B40 giáp đất nhà bà Trần Thị H1, hướng Đông giáp thửa đất số 750 của ông P được xác định cách hàng cau đã trồng 20cm.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm ông H cho rằng sau khi chuyển nhượng đất cho ông thì ông P đã xây hàng rào lấn sang thửa đất số 749 của ông với diện tích 9,7 m². Lời khai này của ông H không được ông P thừa nhận; ông P cho rằng sau khi bán đất cho ông H thì ông cũng bán thửa 750 cho ông Trần Văn H2, bà Lê Thị Mộng D ở xã T5, huyện P1, tỉnh Bình Thuận, việc xây hàng rào do ông H2 thực hiện; nên không có căn cứ để cho rằng ông P đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng tại hướng Đông của thửa đất số 749 như ông H khai. Đây là sự kiện phát sinh sau khi hai bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bởi chủ thể khác là ông Trần Văn H2; nếu có căn cứ thì ông H khởi kiện ông Trần Văn H2 bằng vụ kiện dân sự khác.

[8] Theo Trích đo bản đồ khu đất tranh chấp ngày 04/6/2021 của Công ty TNHH TVĐVKHS và đo đạc HTB thì diện tích 108,1m² bà Trần Thị H1 đang sử dụng và 21,4m² ông Trần Xuân C đang sử dụng nằm trong thửa đất số 638, diện tích 772,6m² đất. Như vậy, trên thực tế ông P chuyển nhượng cho ông H ít hơn so với giấy chứng nhận là 129,5m² đất.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông P phải trả lại tiền nhận chuyển nhượng cho ông H do giao thiếu đất là có căn cứ. Đồng thời Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác định lỗi trong việc diện tích đất thực tế ít hơn so với giấy chứng nhận là do hai bên không kiểm tra, đo đạc trước khi ký hợp đồng, mà chỉ căn cứ vào ranh theo chỉ dẫn của bên chuyển nhượng là ông P, để từ đó xác định ông P lỗi 60%, ông H lỗi 40% là phù hợp.

[10] Kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Khắc P không được chấp nhận; bản án sơ thẩm vì vậy được giữ nguyên như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận.

[11] Do Bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông Nguyễn Khắc P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Thanh H là người cao tuổi được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vấn đề xử lý tạm ứng án phí phúc thẩm đối với ông H không đặt ra.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H và ông Nguyễn Khắc P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2021/DSST, ngày 21/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện B

1. Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a,c khoản 1 Điều 39, Điều 145, Điều 147, Điều 157, Điều 165; khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 131, 132, 385, 401, 407, 408, 500, 501, 502, 503, 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Luật thi hành án dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 24, khoản 3 Điều 27, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 30/5/2017 giữa ông Nguyễn Khắc P và ông Nguyễn Thanh H bị vô hiệu một phần đối với diện tích đất 129,5m², tại thửa đất số 638, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ khu phố L, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Thuận theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/4/2016 đứng tên ông Nguyễn Khắc P, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh H ngày 18/8/2017 (Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện B số công chứng 9025 quyền số 01/20147TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/5/2017).

- Buộc ông Nguyễn Khắc P bồi thường cho ông Nguyễn Thanh H và bà Lê Thị N1 số tiền 27.195.000 đồng (hai bảy triệu, một trăm chín lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh H về yêu cầu buộc ông Nguyễn Khắc P phải tháo dỡ bức tường rào xây gạch block cao 2,4m, dài 25m

- Ông Nguyễn Thanh H có nghĩa vụ đăng ký biến động quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với thửa đất số 638, tờ bản đồ 20 tại địa chỉ khu phố L, thị trấn M, huyện B, tỉnh Bình Thuận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 576786 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22/4/2016 đứng tên ông Nguyễn Khắc P, cập nhật sang tên ông Nguyễn Thanh H ngày 18/8/2017 (Kèm theo trích đo bản đồ vị trí đất tranh chấp ngày 04/6/2021 của Công ty TNHH- HTB).

- Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh H về việc yêu cầu ông Nguyễn Khắc P giao toàn bộ tài sản là 01 căn nhà cấp 4B diện tích 115,6m², 05 cây cau, 01 cây bằng lăng, 01 cây M1, 01 cây me, 01 giếng nước có đường kính 1,6m trên đất có diện tích 1.092,6m² cho ông Nguyễn Thanh H.

- Ông Nguyễn Thanh H có quyền khởi kiện lại đối với phần yêu cầu đã đình chỉ.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Khắc P phải chịu 1.660.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Các đương sự khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H số tiền 11.600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0014865 ngày 20/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Thuận.

- Ông Nguyễn Khắc P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp, theo Biên lai thu tiền số 0001893, ngày 11-8-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

4. Về lệ phí: Ông Nguyễn Thanh H phải chịu 5.346.000 đồng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất. Ông H đã nộp tạm ứng đủ số tiền trên nên không phải nộp nữa. Ông Nguyễn Khắc P phải chịu 8.019.000 đồng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất để hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh H, do ông H đã nộp tổng cộng 13.365.000 đồng tạm ứng lệ phí xem xét tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc đất tại Tòa án nhân dân huyện B.

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 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.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án 29 - 6 - 2022

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Những người tham gia tố tụng (theo địa chỉ);
- Cổng thông tin điện tử TABT;
- Tổ HCTP –TABT;
- Lưu hồ sơ, Tòa DS.

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

(đã ký)

Đặng Văn Cường