

Bản án số: 98/2020/DS-PT

Ngày: 15-6-2020

*V/v “Tranh chấp quyền sử dụng
đất và 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 PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Bình

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nga

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ái Vi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 15 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2020/QĐ-PT ngày 16/3/2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Quốc P, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị Bích M, sinh năm 1982; Cùng trú tại: Ấp 6, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà M: Ông Chu Văn T, sinh năm 1956; Trú tại: Số 449 Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà M: Luật sư Dương Vĩnh T – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư D– Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: đường N, tổ 3, khu phố 1, phường T, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Bị đơn: Ông Lâm Song C, sinh năm 1967; Cư trú tại: Ấp 6, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Công: Luật sư Hoàng Minh Q – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Hoàng Minh - Đoàn luật sư tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Số 416 Quốc lộ 14, phường T, Thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Tấn P, sinh năm 1961 (có mặt);
2. Bà Trần Thị Kim P, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông.

3. Bà Phạm Thị Ngọc B, sinh năm 1957 (có mặt);
4. Ông Lâm Chí C, sinh năm 1999 (vắng mặt);
5. Ông Lê Quốc P, sinh năm 1981 (có mặt);
6. Bà Nguyễn Thị Bích M, sinh năm 1982 (có mặt);

Cùng cư trú: Ấp 6, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

7. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, Chi nhánh L, T, Phòng giao dịch L (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Xuân L – Giám đốc PGD Lộc Thái.

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M; bị đơn ông Lâm Song C.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn ông Lê Quốc P và bà Nguyễn Thị Bích M thống nhất trình bày:

Khoảng tháng 5 năm 1994 ông P có làm giấy sang nhượng cho ông N (ba ông Công), khi viết giấy không có ai làm chứng, với diện tích 200m², hai bên thỏa thuận diện tích ước chừng chứ không đo đạc, có làm giấy tay với nội dung khi nào ông N không có nhu cầu sử dụng thì trả lại cho ông P, ông N không được sang nhượng cho ai và không được cất nhà ở, ông C (con ông Nám) có đưa ông P 02 chỉ vàng 24k, khi làm giấy chia nhượng đất chỉ có mặt ông P và ông Nám, vài năm sau ông N chết thấy vợ ông N còn sống nên ông P vẫn để cho sử dụng, đến khoảng năm 2007 ông P làm thủ tục tách sổ và có hỏi ông C có muốn sử dụng luôn không thì ông P bán cho và đưa thêm 05 chỉ vàng 24k, ông C nói

không mua, nay phần diện tích đất trên đã sang nhượng lại cho vợ chồng ông, thấy gia đình ông C đổ đất cất nhà, chúng tôi có nhắc nhở là đất của gia đình ông, đến năm 2009 ông P đã tặng cho vợ chồng ông P thửa đất số 138 với diện tích 413,6m², nay vợ chồng có nhu cầu sử dụng và đòi lại đất nhưng ông C không trả, ông P, bà M khởi kiện là yêu cầu ông C trả lại diện tích đất 413,6m². Đất tọa lạc tại ấp 6, xã L, huyện L theo trích đo bản đồ địa chính của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cuông, tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn ông Lâm Song C (cũng là người khởi kiện đối với ông Lê Tấn P) trình bày:

Việc thỏa thuận sang nhượng, nội dung giữa ông N (bà ông Cuông) và ông P thì ông không biết, ông chỉ có thỏa thuận với ông P theo như đơn xin sang nhượng đất trước nhà nghị ngày 08/5/1994, có những người làm chứng vào ngày 12/5/1994, nội dung giấy ghi là sang nhượng cho tôi khi không có nhu cầu sử dụng thì tôi trả lại, không được cất nhà ở, không được quyền sang nhượng cho ai, ông P nói ghi như vậy ông mới đồng ý bán cho ông Cuông, đồng thời ông đưa cho ông P 02 chỉ vàng 24k, khi đưa có ông Lê Văn Vững chứng kiến (hiện ông đã chết). còn giấy chia nhượng đất mà gia đình ông P cung cấp cho tòa án thì ông Cuông không biết, đơn sang nhượng đất ông Cuông cung cấp là thật, có chữ ký, chữ viết ông P ký, giấy sang nhượng trên là do ông C ghi, đồng thời cũng có những người làm chứng. hiện gia đình ông C đang sử dụng trực tiếp trên phần đất theo bản đồ đo đạc ngày 27/12/2018. Khoảng năm 2005, ông P nói ông Cuông đưa thêm 05 chỉ vàng 24k nữa rồi ông P mới tách sổ, ông Cuông nói “đất bán cho tôi rồi thì còn đòi tiền làm gì nữa”, ông C không chịu nên các bên vẫn chưa sang tên được, ông P nói “giấy tờ đâu đưa cho ông coi”, ông C có đưa giấy tờ ông P xem rồi không nói gì thêm nữa. Nay đất trên đã bán cho ông C rồi nên ông không đồng ý trả, từ khi ông C mua đất thì hàng năm vợ chồng ông có đổ đất nên nay phần diện tích mới được như hiện tại, trước đây gia đình ông P không có ngăn cản chúng tôi đổ đất, cất nhà. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông P và không đồng ý trả đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Song C có đơn khởi kiện yêu cầu ông P cùng với ông P, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/5/1994 với diện tích khoảng 400m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng là người bị kiện ông Lê Tấn P trình bày:

Khoảng tháng 5 năm 1994 ông có làm giấy chia nhượng đất cho ông Nám, khi viết giấy không có ai làm chứng, với diện tích 200m², hai bên thỏa thuận ước chừng chứ không đo, có làm giấy tay với nội dung khi nào ông N không có nhu cầu sử dụng thì trả lại tôi, không được cất nhà ở, không được quyền sang nhượng cho ai, mục đích làm đường đi, ông C (con ông Nám) có đưa ông P 02 chỉ vàng 24k, khi làm giấy không có mặt ông Cuông, vài năm sau ông N chết thấy vợ ông N còn sống nên ông vẫn để cho sử dụng, đến khoảng năm 2007 ông P có hỏi ông C có muốn sử dụng luôn không thì ông P bán cho và đưa thêm ông P 05 chỉ vàng 24k, ông C nói không mua, nên ông mới sang

nhượng lại cho hai người con tên Phi và Muội, thấy gia đình ông C đổ đất cất nhà, chúng tôi có nhắc nhở là đất của gia đình tôi, nay vợ chồng ông P, bà M có nhu cầu sử dụng và đòi lại diện tích đất nhưng ông C không trả, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông vợ chồng ông P, nên yêu cầu khởi kiện của ông C là không có cơ sở.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn P ông Vi Văn Tiến trình bày:

Giấy chia nhượng đất đối với ông Nám, ông C là giao dịch dân sự có điều kiện thể hiện nội dung: Mục đích làm đường đi, không được sang nhượng cho ai, không được cất nhà ở. Nhưng ông C đã thực hiện không đúng, xét hình thức hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P, ông Nám, ông C là vi phạm pháp luật, theo quy định tại điều 119 Bộ luật dân sự, điều 127, điều 167 luật đất đai thì hợp đồng sang nhượng phải được công chứng, chứng thực theo quy định, ngoài ra trong giấy sang nhượng đất trên không có các thành viên trong hộ gia đình ký nhận, diện tích chia nhượng đất chỉ có 200m², vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng sang nhượng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại điều 131 BLDS, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Công,

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim Phi trình bày: Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông P và không có ý kiến gì bổ sung.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Ngọc B trình bày: ông Lâm Song C là chồng của bà, bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Công, ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm Chí C (con ông Công, bà B) trình bày: Việc tranh chấp đất do ông Công, bà B quyết định, ngoài ra không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Lộc Ninh Tây Bình Phước - phòng giao dịch Lộc Thái do ông Lương Xuân L trình bày:

Hiện nay thừa đất tranh chấp đang thế chấp tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch Lộc Thái, bà M vay theo hợp đồng tín dụng số 5604 LAV201900736 ngày 27/02/2019 với số tiền 200 triệu đồng, thời hạn vay 24 tháng, khi vay có thế chấp thửa đất số 157, 138, tờ bản đồ số 15, hiện số tiền vay chưa đến thời hạn trả nợ, nay Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này, trong trường hợp bà M không trả nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng khởi kiện một vụ án khác theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M.

Buộc ông Lâm Song C trả lại cho ông P, bà M diện tích đất 213,6m² được thể hiện tứ cận sau:

Phía Bắc có chiều ngang 4,7m (giáp thửa 49), phía tây có chiều dài 40,4m (giáp thửa 137), phía đông giáp đất ông C có chiều dài 41,4m, phía nam có chiều ngang 5,7m (giáp đường liên xã)

Thửa đất tọa lạc tại ấp 6, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Song C

Công nhận cho ông Lâm Song C diện tích đất 200m² được thể hiện tứ cận sau:

Phía Bắc có chiều ngang 4,3m (giáp thửa 49), phía tây có chiều dài 41,4m (giáp đất ông P, bà M), phía đông giáp đường xóm có chiều dài 42,2m, phía nam có chiều ngang 5,3m (giáp đường liên xã), trên thửa đất có một căn nhà loại 8.

Thửa đất tọa lạc tại ấp 6, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước

Các đương sự liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định về pháp luật đất đai

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 02/12/2019 nguyên đơn ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M có đơn kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông bà, buộc ông Lâm Song C trả lại diện tích đất 413,6m², không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C về việc công nhận hợp đồng sang nhượng ngày 08/5/1994.

Ngày 02/12/2019 bị đơn ông Lâm Song C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc P, bà Lâm Thị Bích Muội; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông P, bà M, ông P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/5/1994 với tổng diện tích khoảng 400m².

Ngày 03/12/2019 đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện L kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông P, bà M hoàn lại số tiền 630.000 đồng giá trị cây điều và cây ổi trên phần đất của ông P, bà M được nhận. Buộc ông P, bà M phải liên đới chịu án phí sơ thẩm 150.000 đồng, ông C phải chịu án phí đối với tranh chấp QSDĐ, buộc ông P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với hợp đồng tranh chấp QSDĐ, ông P phải chịu chi phí giám định chữ ký và buộc ông P phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Công.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn ông Lâm Song C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc ông P, bà M phải có trách nhiệm bồi thường cho ông C giá trị cây ổi, cây dầu là 630.000 đồng và sửa phần án phí theo hướng ông P, bà M, ông C chỉ chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng, sửa một phần chi phí định giá là ông P phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo, kháng nghị:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M, bị đơn ông Lâm Song C và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của các đương sự thấy rằng:

Nguyên đơn ông P, bà M trình bày tháng 5/1994 ông Lê Tấn P (cha ruột của ông P) có sang nhượng cho ông Lâm Văn Nám (cha ruột ông Cuông) diện tích đất 200m² tọa lạc tại ấp 6, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá sang nhượng là 02 chỉ vàng kara, mục đích làm đường đi, gia đình ông N phải cam kết là không sang nhượng cho ai khác, không được cất nhà ở, nếu sau này ông N không sử dụng thì trả lại cho ông P, ông P sẽ trả tiền lại cho ông Nám. Việc sang nhượng các bên có lập giấy sang nhượng đất không ghi ngày, tháng, năm (bút lục số 02). Năm 2009 ông P đã làm thủ tục tặng cho vợ chồng ông P, bà M diện tích đất 1.331,6m² trong đó có 200m² đất ông P đã sang nhượng cho ông N năm 1994. Ông P, bà M đã được UBND huyện L cấp Giấy CNQSDĐ số H 00755 ngày 05/10/2009 nên diện tích đất trên thuộc quyền sử dụng của ông P, bà M. Quá trình sử dụng đất do ông C (là con của ông Nám) đã vi phạm thỏa thuận, tự ý xây cất nhà, đổ đất lên trên diện tích 200m² nên ông P, bà M yêu cầu ông C phải trả lại diện tích đất đã sang nhượng, hiện nay đo đạc thực tế là 413,6m².

Phía bị đơn ông C lại cho rằng diện tích đất tranh chấp 413,6m² là do ông C nhận sang nhượng của ông P vào ngày 08/5/1994 theo “Đơn xin sang nhượng đất trước nhà đề ngày 08/5/1994” (bút lục 03 – 04) khi sang nhượng ông C là người trả 02 chỉ vàng 24k cho ông P, giấy sang nhượng có chữ ký của người làm chứng là ông Lê Văn Vững và có xác nhận của ấp trưởng ấp 6 và phó ban điều hành ấp 6.

Quá trình giải quyết vụ án, ông P cho rằng ông chỉ thỏa thuận sang nhượng với ông N không sang nhượng đất cho ông Công. Tuy nhiên, xét thấy cả hai giấy sang nhượng đất nêu trên đều có chung nội dung là ông P sang nhượng diện tích đất 200m² với giá là 02 chỉ vàng 24 kara và điều kiện sang nhượng là đất chỉ làm đường đi và trồng hoa màu, không được quyền sang nhượng cho người khác, không được cất nhà. Tại bản Kết luận giám định số 4073/C09B ngày 10/9/2019 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xác định chữ viết, chữ ký của ông P trong “Đơn xin sang nhượng đất trước nhà đề ngày 08/5/1994” so với chữ ký, chữ viết của ông P trong các tài liệu, mẫu so sánh là do cùng một người viết ra. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/12/2018 và tại phiên tòa phúc thẩm ông P cũng thừa nhận ông C là người giao cho ông 02 chỉ vàng, từ năm 1997 ông N mất thì vợ ông N và ông C là người sử dụng đất cho đến nay. Như vậy, mặc dù có hai giấy sang nhượng đất nhưng người nhận sang nhượng đều là cha con ông Nám, ông Công, từ năm 1997 đến nay giữa ông C và những người thừa kế của ông N không có tranh chấp gì về diện tích đất trên nên có căn cứ xác định ngày 08/5/1994 ông P có ký giấy chuyển nhượng cho ông C diện tích đất 200m² theo “Đơn xin sang nhượng đất trước nhà đề ngày 08/5/1994” (bút lục 03 – 04).

Xét “Đơn xin sang nhượng đất trước nhà đề ngày 08/5/1994” giữa ông P và ông C đã được lập thành văn bản theo quy định pháp luật, nhưng chỉ có xác nhận của ban ấp điều hành ấp 6 mà chưa có xác nhận của chính quyền địa phương là có vi phạm về mặt hình thức theo quy định Luật đất đai năm 1993 và Pháp lệnh hợp đồng dân sự năm 1991. Nhưng khi sang nhượng, đất đã được UBND huyện L cấp Giấy CNQSDĐ cho ông P, từ năm 1997 ông C đã quản lý, sử dụng diện tích đất 200m² và xây dựng 01 căn nhà có diện tích 13,3m² để vợ ông C làm tiệm may nhưng ông P không có ý kiến gì. Bà P là vợ ông P thừa nhận bà biết việc ông P chuyển nhượng đất cho ông C nhưng không có ý kiến phản đối gì. Ông C cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính về đất đai nên căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì cần công nhận đối với thỏa thuận sang nhượng đất giữa ông P và ông C theo “Đơn xin sang nhượng đất trước nhà đề ngày 08/5/1994”.

Mặc dù, trong đơn xin sang nhượng đất các bên có thỏa thuận là ông C chỉ được sử dụng đất để làm đường đi, không được sang nhượng cho người khác. Tuy nhiên, thấy rằng thỏa thuận trên là không phù hợp quy định pháp luật vì như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định, ông P đã sang nhượng đất cho ông Công, ông C đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông P nên theo quy định Luật đất đai năm 1993 thì ông C được hưởng quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất mà Luật đất đai quy định từ người chuyển quyền là ông P. Do đó, việc ông P và bà M kháng cáo cho rằng do ông C tự ý làm nhà, đồ đạc nên đã vi phạm thỏa thuận và yêu cầu ông C phải trả lại diện tích đất 413,6m² là không có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông C cho rằng mặc dù giấy sang nhượng thỏa thuận sang nhượng diện tích 200m² nhưng diện tích đất thực

tế ông C sang nhượng của ông P là 413,6 m² . Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông C không có tài liệu, chứng cứ chứng minh phần đất nhận chuyển nhượng là 413,6m² trong khi Đơn xin sang nhượng đất trước nhà đề ngày 08/5/1994” lại ghi phần đất sang nhượng là “*từ hiên nhà bên phải xuống đường lộ diện tích 200m²*”; “*hai trăm mét vuông*”, quá trình sử dụng ông C cũng chỉ sử dụng diện tích 200m² để làm nhà may nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của ông Công, công nhận cho ông C được quyền sử dụng diện tích 200m² là phù hợp quy định định. Do đó, kháng cáo của ông C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng sang nhượng đối với diện tích 413,6m² là không có căn cứ được chấp nhận.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L thấy rằng:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/12/2018 thì trên phần đất tranh chấp ngoài căn nhà có diện tích 3,5m x 5m thì còn 01 cây ổi, 01 cây dầu do ông C trồng. Mặc dù, biên bản không thể hiện rõ 01 cây ổi, 01 cây dầu được trồng trên diện tích 216,3m² còn lại hay phần đất 200m² ông C sử dụng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất là được trồng trên phần đất 216,3m² nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc ông P, bà M phải có trách nhiệm hoàn trả lại giá trị cây trồng là 630.000 đồng cho ông Công, bà B.

[2.3] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện trưởng Viện kiểm sát huyện L về phần án phí và chi phí tố tụng thấy rằng:

Ông P, bà M khởi kiện yêu cầu ông C phải trả lại đất; ông C khởi kiện ông P yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P và ông Công. Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì ông P, bà M và ông C chỉ chịu án phí không có giá ngạch. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P, bà M và ông C mỗi người chịu án phí 1.464.990 đồng là không phù hợp quy định pháp luật.

Ngoài ra, do yêu cầu giám định của ông C là có căn cứ nên ông P phải là người chịu chi phí giám định nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông P, bà M phải chịu chi phí giám định 1.200.000 đồng là không phù hợp, cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần này cụ thể:

- Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn ông P, bà M phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, bà M không được chấp nhận là 300.000 đồng;

Bị đơn ông C phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận là 300.000 đồng;

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn P phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận là 300.000 đồng;

- Chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông P, bà M và bị đơn ông C mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá. Tổng chi phí là (3.806.341 đồng + 5.000.000 đồng) = 8.806.341 đồng. Mỗi bên chịu 4.403.170 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông P phải chi phí giám định là 1.200.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm:

Nguyên đơn ông P, bà M và bị đơn ông C phải chịu theo quy định pháp luật do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên được chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà M đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông P, bà M, buộc ông C trả lại cho ông P, bà M diện tích đất 213,6 m², chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông C đối với ông P, công nhận cho ông C được quyền sử dụng diện tích 200m² là có căn cứ nên được chấp nhận.

Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Công, công nhận cho ông C được quyền sử dụng diện tích 413,6m² là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Song C.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L.

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L về án phí, chi phí tố tụng.

Áp dụng Các Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713 Bộ luật dân sự năm 1995; Các Điều 722, 723, 724, 725 Bộ luật dân sự 2005; Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M.

Buộc ông Lâm Song C trả lại cho ông P, bà M diện tích đất 213,6m² tọa lạc tại ấp 6, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước được thể hiện tứ cận sau:

Phía Bắc có chiều ngang 4,7m (giáp thửa 49), phía tây có chiều dài 40,4m (giáp thửa 137), phía đông giáp đất ông C có chiều dài 41,4m, phía nam có chiều ngang 5,7m (giáp đường liên xã)

(Có sơ đồ kèm theo)

Ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M phải trả cho ông Lâm Song C giá trị tài sản trên diện tích gồm 01 cây ổi, 01 cây dầu có giá trị 630.000 (Sáu trăm ba mươi ngàn) đồng

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Song C.

Công nhận cho ông Lâm Song C diện tích đất 200m² tọa lạc tại ấp 6, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước, được thể hiện tứ cận sau:

Phía Bắc có chiều ngang 4,3m (giáp thửa 49), phía tây có chiều dài 41,4m (giáp đất ông P, bà M), phía đông giáp đường xóm có chiều dài 42,2m, phía nam có chiều ngang 5,3m (giáp đường liên xã), trên thửa đất có một căn nhà loại 8.

(Có sơ đồ kèm theo)

Các đương sự liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định về pháp luật đất đai.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M không được chấp nhận là 300.000 đồng; khấu trừ số tiền đã đóng tạm ứng 600.000 đồng đã đóng theo 02 biên lai thu số 0005994 ngày 11/7/2018 và biên lai thu số 0000084 ngày 26/3/2019. Chi cục thi hành án dân sự huyện L trả lại cho Lê Quốc P, Nguyễn Thị Bích M số tiền 300.000 đồng.

Bị đơn ông Lâm Song C phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông C không được chấp nhận là 300.000 đồng; khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đồng mà ông Lâm Song C đã đóng theo biên lai 0000399 ngày 07/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn P phải chịu án phí đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận là 300.000 đồng;

4. Về chi phí tố tụng khác:

Nguyên đơn ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M và bị đơn ông Lâm Song C mỗi người phải chịu ½ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 4.403.170 đồng.

Do ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M đã nộp số tiền 3.806.341 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc tại cấp sơ thẩm. Ông Lâm Song C nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại cấp phúc thẩm 5.000.000 đồng nên ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M hoàn trả cho ông C số tiền 596.829 đồng (năm trăm chín mươi sáu nghìn tám trăm hai mươi chín nghìn đồng)

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn P chịu chi phí giám định là 1.200.000 đồng. Do ông Lâm Song C đã nộp số tiền trên nên ông Lê Tấn P phải trả cho ông Lâm Song C số tiền 1.200.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đồng mà ông Lê Quốc P, bà Nguyễn Thị Bích M đã nộp theo biên lai 0000610 ngày 02/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Bị đơn ông Lâm Song C phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng 300.000 đồng mà ông C đã đóng theo biên lai 0000612 ngày 02/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Bình