

Bản án số: **21/2023/DS-PT**

Ngày: 06/01/2023

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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú.

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr, ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thúy Hằng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 06/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 347/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 375/2022/QĐXXPT ngày 15 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị N – Sinh năm 1933. Trú tại: Thôn 06, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Đỗ Khắc K – Sinh năm 1960; Trú tại: Thôn E, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N gồm: Luật sư Phạm Thị T – Thuộc văn phòng Luật sư M. Địa chỉ: 100/8A đường A, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Bà Hoàng Thị T1 – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H – Sinh năm 1934. Trú tại: Thôn 06, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Hạnh: Ông Nguyễn Văn C – Sinh năm 1966; Trú tại: Thôn 06, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nhung gồm: Bà Lê Thị G – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Năm 1977 gia đình bà Trần Thị N đi kinh tế mới, nay thuộc thôn 06, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, khai hoang và được Hợp tác xã T (nay là xã C) cấp 01 sào đất để ở. Đến ngày 07/01/1997, bà N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H diện tích 500m² đất phía sau, với giá 2.000.000 đồng, do khi chuyển nhượng hai bên cứ tưởng lô đất có hình chữ nhật (dài 50m, ngang 20m) diện tích đúng 01 sào (1000m²) nên đã nhờ ông Huỳnh Bá N viết giúp giấy chuyển nhượng. Nội dung bà N sang nhượng cho bà H nửa lô gia cư sát ranh vườn nhà bà H, từ sau vườn chia tới nửa lô đất, tổng diện tích 500m² (20m x 25m). Hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể diện tích, tứ cận, không bàn giao đất trên thực địa, gia đình bà H có tiến hành trồng cọc rào phân đôi lô đất từ năm 1997.

Thửa đất trên đã được Ủy ban nhân dân Thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0379157 ngày 06/3/1995 cho hộ bà Trần Thị N, tại thửa số 265, tờ bản đồ số 02, diện tích 1400m².

Sau này có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xem xét lại và tiến hành đo đạc thì mới phát hiện lô đất được cấp không phải là hình chữ nhật mà là hình thang, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.400m², phần đất chuyển nhượng cho bà H không phải 500m² mà có diện tích nhiều hơn và dư ra, gia đình bà N đã đề nghị phía gia đình bà H trả lại diện tích đất dư so với giấy mua bán nhưng phía bà H không đồng ý và xảy ra tranh chấp kéo dài từ năm 2009 đến nay.

Theo đơn khởi kiện ngày 28/01/2021 thì yêu cầu bà H trả lại 400m², có tứ cận phía Đông giáp đất ông M dài 30m, phía Tây giáp đường nội thôn 13m, phía Nam giáp đất gia đình đang sử dụng là 28m, phía Bắc giáp bà H dài khoảng 8m, nhưng tại phiên tòa hôm nay ông K đề nghị xin rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau:

Đề nghị bà H trả lại 177,5m² gồm hai phần: Phần thứ nhất có 107,5m² có tứ cận như sau, phía đông giáp đất ông M dài 3,3m, phía tây giáp đường nội thôn dài 5,3m, phía nam giáp đất bà N dài 25,2m, phía bắc giáp đất bà H dài 25m. Phần thứ hai có diện tích 70m² có tứ cận như sau, phía đông giáp đất ông M 20m, phía tây giáp đất bà H 20m, nam giáp đất bà N 0,2m, phía bắc giáp đất ông C dài 3,3m.

Nay tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo giấy sang nhượng nửa lô gia cư ngày 07/01/1997, tính chiều dài giáp với đất của ông Nguyễn Văn C (con bà H) là 28m đo lên tính đủ diện tích 500m², còn diện tích dư ra bao nhiêu thì đề nghị gia đình bà H trả lại cho bà N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Khắc H đồng ý với quan điểm trình bày của ông Đỗ Khắc K như trên.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông Nguyễn Văn C trình bày:

Năm 1997 mẹ của ông là bà Nguyễn Thị H có mua của bà Trần Thị N ½ lô đất thổ cư với giá 2.000.000 đồng, khi chuyển nhượng thì bà N nói chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên cứ tưởng lô đất có hình chữ nhật (chiều dài 50m, chiều ngang 20m) diện tích 1000m² (01 sào) nên đã nhờ ông Huỳnh Bá N viết giúp giấy chuyển nhượng ghi nửa lô gia cư sát ranh vườn nhà bà H từ sau vườn của bà N nửa lô đất diện tích 500m² (20m x 25m). Hai bên có tiến hành đo đạc chia theo chiều dài đường nội thôn lô đất, cắm cọc làm ranh giới giữa lô đất, chứ không đo đạc cụ thể diện tích, tứ cận. Sau khi thỏa thuận viết giấy sang nhượng đất và trả đủ tiền cho bà N thì bà H đã tiến hành trồng cọc rào (trồng hàng chè tàu) ngăn cách ranh giới giữa lô đất từ năm 1997, bà H sử dụng cho đến nay.

Khoảng năm 2006 nhà nước làm đường nhựa liên xã trước nhà bà N, con đường mở rộng ra nên phần đất của bà N ngắn lại. Đến năm 2009 bà N xem lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện lô đất được cấp không phải là hình chữ nhật (50m x 20m) mà là hình thang, diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.400m², nên gia đình bà N yêu cầu trả lại phần đất dôi dư, chặt phá cây trồng và hàng rào, đề nghị bà H trả lại diện tích đất dôi dư nhưng gia đình bà H không đồng ý nên xảy ra tranh chấp kéo dài từ năm 2009 đến nay.

Ông C cho rằng năm 1997 khi bà N bán đất cho bà H thì ý chí chủ quan của các bên đều nghĩ rằng lô đất có diện tích 1000m², chiều dài lô đất là 50m, nên khi ông N viết giấy hộ ghi nửa lô là 500m² (20m x 25m). Nếu khi bán có giấy chứng nhận QSD đất thì ghi diện tích bán nửa lô sẽ khác, hơn nữa khi hai bên thỏa thuận mua bán là tính chiều dài lô đất chia đôi, ông K là người lấy cuộn dây dứa kéo đo chia đôi theo đường nội thôn là 25m.

Nay hiện trạng thửa đất của bà N không đúng với giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho bà N ngày 06/3/1995 và không phù hợp với nhận thức, ý chí chủ quan của bà N và bà H là thửa đất có hình chữ nhật dài 50m, ngang 20m, nên ông C đề nghị chia đôi thửa đất nói trên theo hiện trạng chiều dài thửa đất giáp đường nội thôn hiện nay là 46,90m, chiều dài giáp đất ông M là 46,20m. Theo giấy sang nhượng nửa lô gia cư, thì chia đôi thửa đất, mỗi gia đình là 23,45m mặt đường nội thôn, phía giáp đất ông M là 23,10m nếu bên gia đình bà

N không đồng ý thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với phần đất trả lại cho bà N có một số trụ tiêu sồng, tôi sẽ phá bỏ không yêu cầu giải quyết.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị H đều đồng ý với quan điểm của ông C như trên.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/7/2022, Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc lại bằng thước dây và bằng máy diện tích đất bà N đã chuyển nhượng cho bà H trên thực địa, trong thửa đất số 265, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân Thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0379157 ngày 06/3/1995 cho hộ bà Trần Thị N, tại thôn 06, xã C;

- Phần đất của bà Nguyễn Thị H có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất M dài 23,40m;
- + Phía Tây giáp đường nội thôn dài 25m;
- + Phía Nam giáp đất bà N dài 24,90m.
- + Phía Bắc giáp đất ông C dài 28m.

Tổng diện tích 641m², so với diện tích trong giấy sang nhượng đất ngày 07/01/1997, có sự thay đổi, dư 141m².

- Phần đất của bà Trần Thị N có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất M dài 22,80m;
- + Phía Tây giáp đường nội thôn dài 21,90m;
- + Phía Nam giáp đường liên xã dài 21,80m.
- + Phía Bắc giáp đất bà H dài 24,90m.

Tổng diện tích đất bà N đang sử dụng là 521m², cộng với diện tích đất của bà H đang sử dụng 641m², so với diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất cấp cho bà N ngày 06/3/1995, có sự thay đổi, thiếu 238m².

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 97, khoản 1 Điều 147, Điều 157, 158, 165, 166, 189 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự;

Các Điều 129, 398, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Điều 22, Điều 166, Điều 167, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

- **Tuyên xử:** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký kết giữa bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị H ngày 07/01/1997, trong diện tích thửa đất số 265, tờ bản đồ số 02 đã được Ủy ban nhân dân Thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0379157 ngày 06/3/1995 cho hộ bà Trần Thị N, tại thôn 06, xã C.

Buộc bà Nguyễn Thị H tháo dỡ, di dời hàng rào và trả lại cho bà Trần Thị N phần diện tích đất có tứ cận như sau: Phần đất giáp đường nội thôn, đo từ hàng rào chèn tàu lủi về phần đất của bà H đang sử dụng 1,80m, phần đất giáp ông M đo từ hàng rào chèn tàu lủi về phần đất của bà H 0,3m, giáp đất của bà N và bà H 24,90m, có tổng diện tích 26m².

- Phần đất của bà Nguyễn Thị H có tổng diện tích 616m² (trong đó có 200m² đất ở và 416m² đất nông nghiệp). Có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất của ông M dài 23,10m;

+ Phía Tây giáp đường nội thôn dài 23,20m;

+ Phía Nam giáp đất bà N dài 24,90m.

+ Phía Bắc giáp đất ông C dài 28m.

- Phần đất của bà Trần Thị N có tổng diện tích 546m² (trong đó có 200m² đất ở và 346m² đất nông nghiệp) có tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp đất của ông M dài 23,10m;

+ Phía Tây giáp đường nội thôn dài 23,70m;

+ Phía Nam giáp đường liên xã dài 21,80m.

+ Phía Bắc giáp đất H dài 24,90m.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất đã đề nghị rút tại phiên tòa.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, về trình tự thủ tục thi hành án dân sự cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 03/10/2022 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Khắc K và Đỗ Khắc H kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 05/10/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị H kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc chấp sửa án sơ thẩm theo hướng chia cho nguyên đơn và bị đơn mỗi bên được chia 50% chiều dài các cạnh phía đông và phía tây.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo.

Quá trình tranh luận đại diện nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn cho rằng: Giấy sang nhượng ngày 07/01/1997 các bên chỉ thỏa thuận bà Nhung sang nhượng cho bà H 500m² nhưng hiện tại bà H đang quản lý sử dụng 641m², dư 141m² so với diện tích chuyển nhượng. Vì vậy, phía nguyên đơn đề nghị tòa án xác định phần diện tích của bà H là 500m² tính từ đường nội thôn phía tây vào sát đất của ông M ở phía đông, phần đất dôi dư phải trả cho bà N.

P phía bị đơn cho rằng căn cứ giấy sang nhượng đất ngày 07/01/1997 xác định bà N bán cho bà H nửa lô gia cư tính từ cuối vườn đo lên theo chiều dài của thửa đất. Ông K là người đo đất và các bên đã tính từ cuối vườn lên 25m làm ranh giới và đã sử dụng ổn định cho đến nay. Phần đất của bà N hiện nay không đủ 25m đường nội thôn là do nhà nước làm đường vào 03m chứ không ai lấn chiếm của bà N. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quy định của BLTTDS kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm HĐXX nghị án.

Về nội dung vụ án: Năm 1997, các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên khi các bên chuyển nhượng đất cho nhau không đo đạc cụ thể dẫn đến việc giao đất không đúng với diện tích đất đã chuyển nhượng là khách quan nay các bên đều thừa nhận. Nên cần sửa án sơ thẩm theo hướng: công nhận toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/01/1997 giữa bà N và bà H. Buộc bà Hạnh phải trả lại cho bà N diện tích đất dư ra là 141m². Buộc bà N phải thanh toán giá trị cây trồng trên đất cho bà là phù hợp, đảm bảo quyền lợi cho các bên. Đề nghị HĐXX, Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền phía nguyên đơn bà Trần

Thị N; Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị H; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DSST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của các đương sự được nộp trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ. Vì vậy, tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Xét thấy ngày 07/01/1997 bà Trần Thị N ký giấy sang nhượng cho bà Nguyễn Thị H nửa lô gia cư tại thửa đất số 265, tờ bản đồ số 02. Theo nhận thức và ý chí chủ quan của các bên đều nghĩ rằng lô gia cư có diện tích 1000m², chiều dài 50m, chiều ngang 20m, nên nhờ ông Huỳnh Bá N viết hộ giấy bán đất, ghi nửa lô gia cư là diện tích 500m² (20m x 25m), tại thôn 06, xã C, huyện B với giá 2.000.000 đồng (hai triệu đồng), được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên khi giao kết.

Bà Trần Thị N đã giao đất cho bà Nguyễn Thị H quản lý, sử dụng, bà H đã giao đủ tiền và đã trôn cọc rào và trồng hàng chè tàu ngăn cách ranh giới giữa hai lô đất là 25m theo đường nội thôn từ năm 1997 đến nay, nhưng chưa làm thủ tục tách thửa, sang tên theo quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện không trái pháp luật nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

[2.2] Về yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của các đương sự: Xét lời khai của bà N, ông Đỗ Khắc K, ông Đỗ Khắc H cho rằng năm 1997, khi bán đất cho bà H thì chưa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nên gia đình cứ nghĩ nhà nước chia mỗi gia đình được 01 sào (1000m²), chiều ngang 20m, chiều dài 50m. Vì vậy, ngày 07/01/1997 đã nhờ ông N viết giấy sang nhượng cho bà H nửa lô gia cư sát ranh vườn nhà bà H, từ sau vườn chia tới nửa lô đất, tổng diện tích 500m² (20m x 25m). Hai bên không tiến hành đo đạc cụ thể diện tích, tứ cận của phần đất chuyển nhượng, ông K là người cầm dây dừa đo chiều dài của thửa đất 50m rồi gấp đôi mỗi bên 25m và xác định là ranh giới. Gia đình bà H đã tiến hành trồng hàng chè tàu làm hàng rào ngăn cách ranh giới giữa lô đất từ năm 1997, bà H sử dụng cho đến nay. Đến năm 2009 gia đình bà N xem lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới phát hiện lô đất được cấp không phải là hình chữ nhật mà là hình thang (to dần ra phía sau), diện tích ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.400m², nên đã yêu cầu gia đình bà H trả lại đất nhưng bà H không đồng ý. Phía bị đơn cũng thừa nhận khi viết giấy sang nhượng, các bên không xác định chiều dài các cạnh, không đo diện tích cụ thể mà chỉ xác định đường nội thôn phía tây dài 50m và chia đôi mỗi bên 25m.

Như vậy, do khi chuyển nhượng các bên đều xác định diện tích đất khoảng 1000m² nên đã xác định bán nửa lô đất phía sau cho bà H, không đo các cạnh để xác định diện tích cụ thể mà chỉ đo chiều dài lô đất giáp đường đất rồi chia đôi, mỗi bên 25m. Bà H đã chôn cọc và làm hàng rào xác định ranh giới và sử dụng ổn định tới năm 2009. Bà N sau khi nhận bì đồ thì phát hiện thửa đất hình thang, rộng ở phía sau và tổng diện tích là 1.400 m² nên yêu cầu bà N chỉ được sử dụng 500m², phần còn lại phần đất dư là 141m². Như vậy, yêu cầu đòi lại phần diện tích 141m² là không có căn cứ. Quá trình xem xét thẩm định tại chỗ xác định:

Phần đất của bà H đang quản lý có: Phía Đông giáp đất M dài 23,40m; Phía Tây giáp đường nội thôn dài 25m; Phía Nam giáp đất bà N dài 24,90m. Phía Bắc giáp đất ông C dài 28m. Tổng diện tích 641m².

Phần đất của bà Trần Thị N đang quản lý có: Phía Đông giáp đất M dài 22,80m; Phía Tây giáp đường nội thôn dài 21,90m; Phía Nam giáp đường liên xã dài 21,80m. Phía Bắc giáp đất bà ạnh dài 24,90m. Tổng diện tích đất bà N đang sử dụng là 521m².

Tòa án cấp sơ thẩm xác định chiều dài của thửa đất ở phía tây giáp đường đất (đường nội thôn) hiện tại là 46,9m, ở phía đông giáp đất ông Mỹ là 46,2m.

Căn cứ giấy tờ mua bán lập ngày 07/01/1997, để đảm bảo quyền lợi của các bên, tòa án cấp sơ thẩm chia đôi chiều dài thửa đất ở phía đông và phía tây cho các bên sử dụng là phù hợp.

Theo kết quả đo đạc hiện tại thì tổng chiều dài của thửa đất theo bì đồ được cấp cho bà N vào năm 1995 có cạnh phía tây là 46,9m (không đủ 50m như thời điểm chuyển nhượng do mở rộng đường), phía đông là 46,2m. Phần phía đông mỗi bên được sử dụng 23,1m, phần đất phía tây giáp đường đất chia cho bà Nhung được quản lý 23,7m, bà H được quản lý 23,2m là chưa đủ 50% chiều dài thửa đất (thiếu 25cm). Tuy nhiên, do thửa đất là hình thang, bà H đang quản lý phần đất có diện tích lớn hơn nên cấp sơ thẩm chia cho bà N phần đất phía tây giáp đường đất có chiều dài 23,7m là phù hợp, bảo đảm quyền lợi của các bên. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn mà cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về chi phí thẩm định, đo đạc: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên đã nộp 4.000.000đ, tổng cộng là 8.000.000đ. Cấp sơ thẩm đã chi phí hết 6.000.000đ. Đã trả lại cho các bên mỗi bên 1.000.000đ.

[4] Về án phí: Các đương sự đều là người cao tuổi, thuộc đối tượng được miễn án phí.

Hoàn trả cho nguyên đơn 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số AA/2021/0019106 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của các đương sự. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

Căn cứ các Điều 129, 398, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 22, Điều 166, Điều 167, Điều 170 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N.

Công nhận một phần hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị N và bà Nguyễn Thị H ngày 07/01/1997, trong diện tích thửa đất số 265, tờ bản đồ số 02 đã được Ủy ban nhân dân Thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D 0379157 ngày 06/3/1995 cho hộ bà Trần Thị N, tại thôn 06, xã C.

Buộc bà Nguyễn Thị H tháo dỡ, di dời hàng rào và trả lại cho bà Trần Thị N phần diện tích đất có tứ cận như sau: Phần đất giáp đường nội thôn, đo từ hàng rào chèn tàu lủi về phần đất của bà H đang sử dụng 1,80m, phần đất giáp ông M đo từ hàng rào chèn tàu lủi về phần đất của bà Hạnh 0,3m, giáp đất của bà N và bà H 24,90m, có tổng diện tích 26m².

- Phần đất của bà Nguyễn Thị H có tổng diện tích 616m² (trong đó có 200m² đất ở và 416m² đất nông nghiệp) có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất của ông M dài 23,10m;
- + Phía Tây giáp đường nội thôn dài 23,20m;
- + Phía Nam giáp đất bà N dài 24,90m.
- + Phía Bắc giáp đất ông C dài 28m.

- Phần đất của bà Trần Thị N có tổng diện tích 546m² (trong đó có 200m² đất ở và 346m² đất nông nghiệp) có tứ cận như sau:

- + Phía Đông giáp đất của ông M dài 23,10m;
- + Phía Tây giáp đường nội thôn dài 23,70m;
- + Phía Nam giáp đường liên xã dài 21,80m.
- + Phía Bắc giáp đất H dài 24,90m.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích đất đã đề nghị rút tại phiên tòa.

3. Về chi phí thẩm định, đo đạc: Nguyên đơn, bị đơn mỗi bên đã nộp 4.000.000đ, tổng cộng là 8.000.000đ. Cấp sơ thẩm đã chi phí hết 6.000.000đ. Đã trả lại cho các bên mỗi bên 1.000.000đ.

4. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Đỗ Khắc K số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai thu số AA/2021/0019106 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

Án xử phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Trong 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, 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:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú