

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 90/2025/DS-PT

Ngày 20-02-2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
(ranh đất), 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 DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 611/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất (ranh đất), tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 589/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 30/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 75/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1974; địa chỉ: số D, ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- Bị đơn: Bà Phan Thị Kim A, sinh năm 1980; địa chỉ: số H, khu phố C, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Gia T1, sinh năm 1971; địa chỉ: số D, ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trần Thanh T2, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1981; địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Thị Kim A.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 51/QĐKN-VKS-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 16/6/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/7/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T trình bày:

Bà Phạm Thị Thanh T là chủ quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 772, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/11/2020. Thửa đất của bà T giáp ranh với thửa đất của bà Phan Thị Kim A là thửa 749, tờ bản đồ số 37, địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Quá trình sử dụng đất, do ranh đất của bà Phan Thị Kim A không thẳng nên bà Phan Thị Kim A tự ý dựng hàng rào kiên cố lấn qua phần đất của bà Phạm Thị Thanh T diện tích theo đo đạc thực tế là 48,4m². Nay bà Phạm Thị Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Phan Thị Kim A trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 48,4m².

Đối với yêu cầu phản tố của bà Kim A, bà T không đồng ý vì giấy thỏa thuận có nội dung lấy ranh đất thẳng và bà A trả cho bà T 5.000.000 đồng là do bà A lợi dụng tình thế bà T đã nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không thỏa thuận thì bà T sẽ vi phạm hợp đồng đặt cọc với bên mua đất và phải đền cọc nên bà T chọn phương án tạm thời là hòa giải theo đề nghị của bà A nên mới có “Giấy thỏa thuận” ngày 12/4/2021. Bà T không chấp nhận “Giấy thỏa thuận” ngày 12/4/2021 và đồng ý trả lại cho bà A số tiền 5.000.000 đồng đã nhận.

2. Tại đơn phản tố ngày 02/4/2024 và quá trình tố tụng, bị đơn bà Phan Thị Kim A trình bày:

Bà Phan Thị Kim A là chủ quyền sử dụng đất thuộc thửa 749, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (giáp ranh đất của bà Phạm Thị Thanh T).

Về nguồn gốc quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Kim A là nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn T3 và ông Phan Văn B vào năm 2016, đến năm 2019 thì bà A làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ranh đất của bà A

là ranh đất thẳng, bà A sử dụng đất ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến khi bà T cấm trụ sang đất của bà A thì bà A mới biết đất của bà A bị công. Sau đó, bà A và bà T có thỏa thuận để bà A lấy lại ranh đất thẳng bằng giấy thỏa thuận ngày 12/4/2021, bà A đã làm đúng thỏa thuận trả cho bà T số tiền 5.000.000 đồng. Nay bà A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T và bà A có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy thỏa thuận” ngày 12/4/2021 giữa bà T và bà A có hiệu lực pháp luật

3. Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Gia T1 trình bày:

Ông Phan Gia T1 và bà Phạm Thị Thanh T có mối quan hệ là vợ chồng và có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 28/10/2015. Nguồn gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/11/2020 cho bà Phạm Thị Thanh T là ngày 12/10/2020, bà Phạm Thị Thanh T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Nguyễn Quang H, sinh năm 1971 và bà Lương Thị Q, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: ấp H, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương diện tích đất 1.951,8m² thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương với giá trị hơn 1.000.000.000 đồng (vì thời gian quá lâu nên không nhớ rõ cụ thể là bao nhiêu). Tuy nhiên, tại Điều 2 của hợp đồng chỉ thể hiện giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 40.000.000 đồng, ghi như vậy với mục đích để giảm nộp thuế cho bên chuyển nhượng. Số tiền hơn 1.000.000.000 đồng là tài sản chung của hai vợ chồng và vì tình nghĩa vợ chồng với nhau nên ông T1 đồng ý cho bà T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 18/11/2020.

Hiện nay, diện tích đất 1.951,8m² thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương có thay đổi ngày 27/4/2021, nguyên đơn chuyển nhượng một phần thửa đất 745 cho ông Lương Minh T4 (thửa 770) diện tích 250m² với giá trị chuyển nhượng hơn 600.000.000 đồng và ông Nguyễn Văn T5 (thửa 771) diện tích 250m² với giá trị chuyển nhượng hơn 600.000.000 đồng. Nguyên đơn còn lại diện tích 1.451,8m² thuộc thửa đất 772 (thửa mới), tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CY 325831, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS05655 ngày 18/11/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phạm Thị Thanh T (điều chỉnh trang 4 ngày 18/5/2021). Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T đối với bị đơn bà Phan Thị Kim A thì ông Phan Gia T1 thống nhất với ý kiến của bà Phạm Thị Thanh T.

4. Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Nguyễn Đức N trình bày:

Ông Nguyễn Đức N có mối quan hệ là cháu bà Phan Thị Kim A và là anh em kết nghĩa với gia đình bà Phạm Thị Thanh T. Giữa ông N và bà T, bà A không có mâu thuẫn gì. Theo ông Nguyễn Đức N được biết thì ngày 12/4/2021, bà A có nộp đơn tranh chấp quyền sử dụng đất với bà T tại Ủy ban nhân dân xã Đ. Do có đơn tranh chấp nên cán bộ địa chính xã Đ có gọi điện cho bà T đến để thương

lượng giải quyết. Sau khi thương lượng thì bà T và bà A có lập giấy thỏa thuận với nội dung bà A sẽ lấy ranh đất thẳng và bà A trả cho bà T số tiền 5.000.000 đồng. Do bà A không đem theo tiền nên bà A vay của ông N số tiền 5.000.000 đồng để trả cho bà T, ông Nguyễn Đức N là người trực tiếp giao số tiền 5.000.000 đồng cho chồng bà T và bà A đã rút đơn tranh chấp đất đai tại Ủy ban nhân dân xã Đ.

Nội dung tranh chấp giữa bà T và bà A thì ông Nguyễn Đức N không nắm rõ. Số tiền 5.000.000 đồng mà bà A vay thì bà A đã trả cho ông N. Ông Nguyễn Đức N xác định không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án nên đề nghị Tòa án không triệu tập ông Nguyễn Đức N tham gia vụ án.

5. Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Trần Thanh T2 trình bày:

Ông Trần Thanh T2 là cán bộ địa chính xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương từ đầu năm 2019 đến tháng 6 năm 2021. Thời điểm tháng 4 năm 2021, ông T2 có tiếp nhận thông tin tranh chấp về ranh đất giữa bà Phạm Thị Thanh T và bà Phan Thị Kim A đối với phần đất tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Cụ thể: Ngày 12/4/2021, bà A có nộp đơn tranh chấp ranh đất với bà T. Trước đó, bà T có nộp hồ sơ và yêu cầu xác nhận tình trạng bất động sản không tranh chấp để chuyển nhượng một phần thửa đất của bà T cho người khác. Do bà A nộp đơn tranh chấp nên ông Trần Thanh T2 có gọi điện cho bà T đến để giải quyết, nếu không sẽ không xác nhận được tình trạng bất động sản không tranh chấp để chuyển nhượng. Giữa bà T và bà A thương lượng thế nào thì ông T2 không biết, nhưng sau đó bà T có nộp “Giấy thỏa thuận” ngày 12/4/2021, bà A rút đơn không tranh chấp nữa.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 133/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T đối với bị đơn bà Phan Thị Kim A về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

1.1 Buộc bị đơn bà Phan Thị Kim A trả lại phần đất có diện tích 48,4m² thuộc một phần thửa đất 772, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương cho bà Phạm Thị Thanh T quản lý, sử dụng (phần đất được ký hiệu B có sơ đồ bản vẽ kèm theo). Phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa; phía Tây giáp thửa 23, 887; phía Nam giáp thửa 749; phía Bắc giáp thửa 772.

1.2. Buộc bà Phan Thị Kim A phải tháo dỡ, di dời hàng rào gồm: 29 trụ xi măng cao 02m và chân hàng rào cao 0,4m thuộc một phần thửa đất 772, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương (trên phần đất ký hiệu B) để trả lại hiện trạng đất cho bà Phạm Thị Thanh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị Kim A đối với bà Phạm Thị Thanh T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật.

2.1. Tuyên vô hiệu “Giấy thoả thuận” ký ngày 12/4/2021 giữa bà Phạm Thị Thanh T và bà Phan Thị Kim A.

2.2. Bà Phạm Thị Thanh T có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phan Thị Kim A số tiền 14.600.000 đồng (mười bốn triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bà Phan Thị Kim A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bà Phạm Thị Thanh T chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/10/2024 nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 51/QĐKN-VKS-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đã kháng nghị với nội dung: đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy thoả thuận” ngày 12/4/2021 giữa bà T và bà A có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 51/QĐKN-VKS-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn bà Phan Thị Kim A trả lại diện tích đất đã lấn chiếm là 48,4m², bị đơn có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Giấy thoả thuận” ngày 12/4/2021 giữa bà T và bà A có hiệu lực pháp luật.

[2] Nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05655 ngày 18/11/2020 với diện tích 1.451,8m² thuộc thửa đất số 772 (thửa cũ số 745, thửa 772 được tách từ thửa 745), tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Giáp thửa đất của bà T là thửa 749 tờ bản đồ số 37, diện tích 2.867,6m², thuộc quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Kim A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS257424 ngày 05/11/2019. Thửa 745 giáp ranh với thửa 744, 630 có ranh đất là đường cong. Theo kết quả đo đạc thực tế, phần đất bà T sử dụng có diện tích 1.403,4m² (giảm 48,4m²), diện tích tranh chấp 48,4m² nằm trong thửa 772 của nguyên đơn bà T. Thửa 749 của bị đơn bà Kim A đo đạc thực tế có diện tích là 2.667.6m², diện tích bị đơn đang thực tế sử dụng đúng với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không tính phần đất tranh chấp). Bị đơn trình bày, năm 2021 bị đơn cấm trụ rào mới phát hiện ranh là cong nên bị đơn thoả thuận với nguyên đơn để nhận chuyển nhượng 01 phần diện tích đất của nguyên đơn mục đích để lấy ranh giới là đường thẳng đối với diện tích 48,4m² thuộc một phần thửa 772 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Ngày 12/4/2021, nguyên đơn và bị đơn lập giấy thoả thuận nguyên đơn chuyển nhượng một phần diện tích thửa 745 (thửa mới 772) hiện nay là diện tích 48,4m² đang tranh chấp cho bị đơn để bị đơn làm ranh là một đường thẳng, giá hai bên thoả thuận là 5.000.000 đồng, bị đơn đã thanh toán đủ số tiền này cho nguyên đơn. Do vậy, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thoả thuận” ngày 12/4/2021 có hiệu lực pháp luật.

[3] Giấy thoả thuận ngày 12/4/2021 có nội dung: “*nay tôi đồng ý nhận ý số tiền là 5.000.000 đồng để lấy thẳng phần ranh giữa 02 thửa đất 749 (TĐ 37) và thửa 745 (TĐ 37) ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Lấy thẳng phần thửa 745 theo diện tích: đầu 20m - phần sau 20m, hai bên đồng ý ký tên*”. Nguyên đơn thừa nhận có ký tên tại giấy thoả thuận trên và nguyên đơn có nhận số tiền 5.000.000 đồng của bị đơn nên đây là những tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng được lập bằng giấy tay, không được công chứng, chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi nhận chuyển nhượng bị đơn đã giao cho nguyên đơn đủ số tiền chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, nguyên đơn đã giao đất cho bị đơn quản lý sử dụng, bị đơn đã xây dựng 29 trụ rào bằng xi măng làm ranh đất và sử dụng ranh ổn định từ năm 2021 đến nay. Quá trình bị đơn xây dựng hàng rào nguyên đơn biết nhưng không ngăn cản, không thay đổi nội dung giấy thoả thuận. Do vậy, căn cứ Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự phát sinh hiệu lực. Đồng thời, căn cứ Điều 3, Điều 4 Quyết định số 25/2017/QĐ-UBND ngày 27/9/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh B quy định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Bình Dương, diện tích tách thửa 48,4m² của nguyên đơn thửa 772 được hợp thửa với thửa 745 của bị đơn, sau khi hợp thửa, thửa 745 có diện tích 2.916m², thửa 772, sau khi tách diện tích còn 1.403,4m², diện tích các thửa nhập, tách đều trên 1.000m², như vậy diện tích chuyển nhượng đủ điều kiện để hợp thửa. Ngoài

ta, tại khoản 1 Điều 175 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”, ranh đất được các bên thỏa thuận lại từ 2021 là một đường thẳng bằng hình thức giao dịch chuyển nhượng Giấy thỏa thuận ngày 12/4/2021. Như vậy, bị đơn có quyền sử dụng hợp pháp đối với diện tích 48,4m² đang tranh chấp. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn trả lại phần đất có diện tích 48,4m² và tháo dỡ các trụ rào là không có căn cứ, phần tố của bị đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thỏa thuận” ngày 12/04/2021 là có căn cứ chấp nhận. Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phần tố của bị đơn là chưa phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phần tố của bị đơn.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 51/QĐKN-VKS-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phù hợp với những nhận định trên của Hội đồng xét xử nên có căn cứ chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng số tiền là 3.190.843 đồng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng nguyên đơn đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 117, 122, 129, 175, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 167, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 51/QĐKN-VKS-DS ngày 03 tháng 10 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 133/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T đối với bị đơn bà Phan Thị Kim A về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

2.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị Kim A đối với nguyên đơn bà Phạm Thị Thanh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thỏa thuận” ký ngày 12/4/2021 giữa bà Phạm Thị Thanh T và bà Phan Thị Kim A là có hiệu lực pháp luật.

- Giao cho bị đơn bà Phan Thị Kim A được quyền quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 48,4m² thuộc một phần thửa đất số 772, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. Phần đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường nhựa; phía Tây giáp thửa 23, 887; phía Nam giáp thửa 749; phía Bắc giáp thửa 772 (ký hiệu B trên sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05655 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phạm Thị Thanh T ngày 18/11/2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS257424 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà Phan Thị Kim A ngày 05/11/2019 để điều chỉnh cấp lại theo nội dung của phần quyết định này.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng số tiền là 3.190.843 đồng (ba triệu một trăm chín mươi ngàn tám trăm bốn mươi ba đồng), bà Phạm Thị Thanh T phải chịu, được trừ vào tiền tạm ứng bà Phạm Thị Thanh T đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phạm Thị Thanh T phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền 1.750.000 đồng (một triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Thanh T số tiền 1.450.000 đồng (một triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí còn lại theo các Biên lai thu tiền số 0007737 ngày 14/7/2022 và số 0000252 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho bà Phan Thị Kim A số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004938 ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bị đơn bà Phạm Thị Thanh T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004938 ngày 02/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

6. Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyên