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

Bản án số: 106/2018/DS-PT
Ngày: 28-5-2018
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, đòi QSDĐ và bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoàng Vũ

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hà

Ông Ngô Dũng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Mỹ Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang***: Ông Nguyễn Ngọc Bình - Kiểm sát viên tham gia phiên toà

Trong các ngày 22 và 28 tháng 5 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 53/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 4 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, đòi QSDĐ và bồi thường thiệt hại.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số 483, tổ 16, ấp PQ, xã PA, huyện PT, tỉnh An Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Luật sư Phan Thị V – Văn phòng luật sư NB, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (có mặt)

2. Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1954

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Hoa Tr, sinh năm 1988 (có

mặt)

(Theo Giấy ủy quyền ngày 28/3/2018)

- Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1960 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp PQ, xã PA, huyện PT, tỉnh An Giang

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970 (có mặt)

+ Ông Nguyễn Long H, sinh năm 1982 (có mặt)

+ Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1987 (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Hoa Tr, sinh năm 1988 (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Hoa C, sinh năm 1990 (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Hoa M, sinh năm 1993 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp PQ, xã PA, huyện PT, tỉnh An Giang

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M1, bà Tr, bà M: Luật sư Hồ Hoàng Ph – Văn phòng luật sư Hồ Hoàng Ph, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang (có mặt)

+ Ủy ban nhân dân huyện PT, tỉnh An Giang

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn Ch – Phó Chủ tịch UBND huyện PT (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Đỗ Thanh T – Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện PT (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 19/7/1999 bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M1 diện tích đất lúa thuộc thửa 1050, tờ bản đồ 02, đất ngụ tại ấp PQ, xã PA, huyện PT, tỉnh An Giang đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông Nguyễn Văn M số 00240 QSDĐ/nC ngày 30/11/1994, đất có kích thước ngang 17,5m dài từ bờ đập giáp đất bà H đến mí lộ 954, diện tích 700m^2. Đất có đặc điểm: Phía Đông giáp lộ 954, phía Tây giáp đất bà H, phía Nam giáp đất ông Nguyễn Văn Út Nh, phía Bắc giáp ông Nguyễn Văn N (do ông Nguyễn Văn Th hiện đang canh tác); giá chuyển nhượng là 13 chỉ 05 phân vàng 24K. Việc chuyển nhượng có làm "Tờ mua bán đất" ngày 19/7/1997 do bà H viết (trước đây ông M khai do ông viết nên bà để cho ông M khai), ông M bà M1 và ông Nguyễn Văn S (là nhân chứng) cùng ký tên. Sau khi nhận chuyển nhượng bà đã giao đủ vàng và nhận toàn bộ diện tích đất theo vị trí như trên để trồng lúa, đất gần lộ 954 thì trồng 05 cây còng và 200 cây bạch đàn. Sau đó nhiều lần bà

yêu cầu ông M làm thủ tục sang tên nhưng ông M không thực hiện. Thực tế bà đã canh tác đất liên tục từ năm 1997 đến ngày 03/02/2009 là gần 12 năm thì ông M bà M1 đến chặt 05 cây bạch đàn, bà nhờ chính quyền địa phương giải quyết thì ông M cam kết không chặt cây nữa.

Ngày 07/02/2009 vợ chồng ông M tự đắp bờ, xuống trụ đá cất nhà. Diện tích chuyển nhượng 700m^2, đo đạc thực tế là 939,1m^2, trong đó vợ chồng ông M chiếm 535,6m^2 để cất nhà và trồng cây, còn lại 403,5m^2 bà H đang sử dụng trồng lúa.

Do diện tích đất của bà H và diện tích đất bà H mua của ông M giáp ranh nhau nên vợ chồng ông M đã đắp bờ lấn qua đất của bà 641m^2, đo đạc thực tế là 462,4m^2. Sau đó ông M tiếp tục chặt phá cây trên đất nhưng bà không yêu cầu bồi thường phần này.

Nay bà yêu cầu ông M bà M1 trả 535,6m^2 trong diện tích mà bà đã mua năm 1997. Đối với diện tích 641m^2 (đo đạc thực tế 462,4m^2) bà đã lấy lại canh tác nên không yêu cầu và cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại do thiệt hại thực tế thời gian không canh tác đất do bị chiếm.

Do phần diện tích bà cố đất cho bà Nguyễn Thị K bà đã lấy lại canh tác nên yêu cầu Tòa án không đưa bà K vào tham gia tố tụng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M1 thống nhất trình bày:

Năm 1994, phần đất của ông bà bị nhà nước trưng dụng một phần để làm đường 954, do đó cặp chân lộ là hầm hố không sử dụng được. Năm 1997 ông bà chuyển nhượng cho bà H đất lúa diện tích 700m^2 là phần đất thực tế mà bà H canh tác, còn phần đất hầm cặp lộ ông bà không bán mà trồng bạch đàn. Năm 2009 ông bà xin chuộc lại đất thì bà H không đồng ý nên ông M tự ý đốn 04 cây bạch đàn của bà H để cất nhà trên đất hầm trước đây. Do ông bà chỉ bán cho bà H 700m^2 nên chỉ giao đủ 700m^2, phần còn lại là của ông bà. Tại phiên tòa ông M khai ông không chặt phá cây của bà H, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị K trình bày:

Năm 2010 bà H cố cho bà 6,5 công tầm cất trong đó có một phần trong diện tích bà H mua của vợ chồng ông M với giá 100.000.000đ. Bà canh tác đến năm 2011 thì bà H chuộc lại đất. Bà không liên quan đến việc tranh chấp giữa bà H với vợ chồng ông M nên yêu cầu Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng.

Ông Nguyễn Long H, Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Hoa Tr, Nguyễn Thị Hoa M, Nguyễn Thị Hoa C cùng thống nhất với trình bày của ông M bà M1.

UBND huyện PT trình bày:

Phần đất có diện tích 7,7m^2 (tại các điểm 21,22,25,26) theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 21/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh PT nằm ngoài phần diện tích trưng dụng làm đường tỉnh 954.

Phần cầu dẫn vào nhà có kích thước ngang 1,2m dài 3m nằm trong phần đất trưng dụng làm đường tỉnh 954. Xét thấy phần cầu dẫn này không ảnh hưởng đến an toàn giao thông, cũng như chưa thực hiện nâng cấp, mở rộng đường và để tạo điều kiện cho nhu cầu sinh hoạt, đi lại của người dân nên chưa yêu cầu tháo dỡ, tạm thời cho phép tồn tại, đến khi Nhà nước có yêu cầu thì người dân phải tự tháo dỡ, trả lại hiện trạng ban đầu. Tuy nhiên nếu quá trình xét xử Tòa án buộc bị đơn phải di dời nhà thì yêu cầu bị đơn di dời luôn phần cầu dẫn.

Phần cầu dẫn và phần đất diện tích 7,7m^2 tại các điểm 21,22,25,26) theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 21/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh PT thuộc phạm vi hành lang bảo vệ đường bộ (phạm vi lộ giới) là 29m, trong đó: tính từ tim đường hiện hữu trở ra phía sông Tiền là 13,5m và trở vào trong đất ruộng là 15,5m.

Tại bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện PT tuyên xử:

Công nhận diện tích đất của ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị H là 939,1m^2 tại ấp PQ, xã PA, huyện PT, tỉnh An Giang được xác định tại các điểm 10,18,23,24,17,15,16 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 04/5/2011 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh PT và sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 21/8/2017 tại các điểm 21,22,25,26) của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh PT, trong đó bà H quản lý 403,5m^2, ông M bà M1 quản lý 535,6m^2.

Buộc ông Nguyễn Văn M bà Nguyễn Thị M1 cùng các con là Nguyễn Văn G, Nguyễn Long H, Nguyễn Thị Hoa Tr, Nguyễn Thị Hoa M, Nguyễn Thị Hoa C phải tháo dỡ và di dời toàn bộ căn nhà (kể cả diện tích một phần căn nhà là 7,7m^2), nhà vệ sinh, cầu dẫn, hàng rào và toàn bộ các loại cây gồm: Xoài, mít, bạch đàn, me chua, chuối, dừa, tre mạnh tông, còng và các tài sản, vật kiến trúc khác trên đất để giao trả cho bà Lê Thị H diện tích 535,6m^2 tại ấp PQ, xã PA, huyện PT, tỉnh An Giang được xác định tại các điểm 18,17,15,16,10,9 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 04/5/2011 của Văn phòng đăng ký QSDĐ (nay là Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh PT) sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 21/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai – chi nhánh PT.

Bà Lê Thị H phải kê khai đăng ký QSDĐ theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H và diện tích 641m^2 đo thực tế 462,4m^2 và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, nếu có tranh chấp có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng khác, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02/3/2018 ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc ông bà dờ nhà trả đất là không đúng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà, yêu cầu Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà M1, bà M, bà Tr trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét về hình thức của tờ mua bán đất ngày 19/7/1997. Nội dung tờ mua bán có thể hiện diện tích chỉ 700m^2, không có phần hầm. Ngoài ra, tờ mua bán đất lập năm 1997 nhưng đến năm 2004 mới có xác nhận của chính quyền địa phương và chỉ có bà H mang đi xác nhận mà không có mặt phía ông M, bà M1 là không hợp pháp. Ở cấp sơ thẩm bà M1 có yêu cầu giám định chữ ký trong tờ mua bán nhưng không được Tòa án xem xét. Việc ông M có trồng cây bạch đàn trên đất có những người làm chứng xác nhận, mặc dù những người này có họ hàng với ông M nhưng là những người có đất giáp ranh đất tranh chấp và ông H là người làm trong ban ấp lâu năm nên biết rõ sự việc. Phần đất tranh chấp hiện có 09 người đang sinh sống, từ khi cất nhà đến nay chính quyền địa phương cũng không xử phạt gì và bà Tr đồng ý trả lại cho bà H 13,5 chỉ vàng 24K để nhận lại đất nên yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Bà M1, ông G, ông H, bà Tr, bà M, bà C thống nhất với trình bày của luật sư.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà H đã nhận chuyển nhượng đất của ông M bà M1 vào năm 1997, có làm tờ mua bán có chữ ký của ông M bà M1 và người làm chứng là ông Nguyễn Văn S, khi đó ông S chưa làm sui gia với bà H nhưng do ông là người uy tín và có đất gần đó nên nhờ làm chứng. Trong tờ mua bán thể hiện diện tích 700m^2 là đất trồng lúa, còn phần hầm mặc dù không thể hiện nhưng thể hiện tứ cận là hết diện tích đất. Khi chuyển nhượng bà H đã giao đủ vàng và nhận toàn bộ diện tích đất, lấp hầm để trồng lúa và cây bạch đàn hơn 12 năm phía ông M bà M1 cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2009 thì phía ông M bà M1 yêu cầu chuộc lại đất nhưng bà không đồng ý, sau đó ông M bà M1 tự ý chặt cây và chiếm đất cất nhà nên xảy ra tranh chấp. Do đó yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M, bà M1.

Bà Lê Thị H trình bày: Thống nhất với trình bày của luật sư và có bổ sung trong tờ mua bán phía ông M cho rằng có ghi ông Lê Thị H là không đúng mà thực chất là cô Lê Thị H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký, những người tham gia tố tụng khác và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M bà M1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M1 kháng cáo trong hạn luật định và có đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Hoa Tr trình bày trong căn nhà hiện đang tranh chấp còn có con của bà là cháu MN (8 tuổi), cấp sơ thẩm không đưa cháu vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Tuy nhiên, cháu MN chưa thành niên nên do mẹ là bà Nguyễn Thị Hoa Tr là đại diện và xét thấy quyền lợi của cháu MN đồng nhất với quyền lợi của bà Tr nên Hội đồng xét xử xem xét luôn quyền lợi, nghĩa vụ của cháu ở giai đoạn phúc thẩm để giải quyết vụ án.

[2] Đối với yêu cầu kháng cáo của ông M, bà M1: Ông bà yêu cầu xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm vì án sơ thẩm buộc ông bà dỡ nhà trả đất đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà. Ông M, bà M1 cho rằng ông bà chỉ chuyển nhượng cho bà H 700m^2 đất, phần còn lại cặp tỉnh lộ 954 là đất hầm hố không bán, do đó ông bà cất nhà trên đất của mình là hợp pháp nên không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà H và tại phiên tòa sơ thẩm ông bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3] Thấy rằng, bà H khởi kiện yêu cầu ông M, bà M1 giao trả cho bà diện tích đất 539,1m^2 đất mà ông M, bà M1 đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ với lý do phần diện tích đất này nằm trong phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông M, bà M1 vào năm 1997, nhưng đến năm 2009 thì ông M, bà M1 tự ý chiếm lại một phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà, nên cần xác định tranh chấp này là tranh chấp quyền sử dụng đất (QSDĐ). Phía ông M, bà M1 không đồng ý vì cho rằng phần diện tích đất này ông bà không có chuyển nhượng cho bà H, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng. Để giải quyết tranh chấp này của các đương sự, cần xác định phần diện tích đất tranh chấp này thuộc quyền sử dụng của ai? Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ này đã phát sinh hiệu

lực chưa? QSDĐ này đã chuyển giao cho bà H hay chưa? Diện tích chuyển nhượng giữa các bên là bao nhiêu?

[4] Thứ nhất, xét diện tích đất các bên chuyển nhượng. Theo nội dung tờ mua bán đất năm 1997 có thể hiện diện tích là 700m^2, nhưng tứ cận thì để giáp lộ. Xét thấy, mặc dù diện tích cụ thể tuy thể hiện là 700m^2 nhưng tứ cận xác định rõ ranh giới đất chuyển nhượng là đến giáp lộ; diện tích các bên chuyển nhượng là đất nông nghiệp trồng lúa, diện tích chuyển nhượng chênh lệch với diện tích thực tế không lớn; thời diểm chuyển nhượng phần giáp lộ mà ông M, bà M1 cho rằng không chuyển nhượng là phần hầm múc đất làm lộ không canh tác được, sau khi chuyển nhượng thì ông bà không có đến sử dụng hoặc quản lý sử dụng phần diện tích đất múc hầm làm đường này mặc dù ông bà có nhà ở gần phần diện tích đất này; ông M, bà M1 cho rằng đất không chuyển nhượng phần này, nhưng từ sau khi chuyển nhượng ông bà đã không làm nghĩa vụ tài chính đối với phần đất này với nhà nước; bà H đổ đất vào phần hầm này nhiều năm, các cây trồng trên đất bà H cũng canh tác, quản lý và khai thác, hiện nay để trồng lúa nhưng phía ông M bà M1 không có ý kiến gì và cũng không ngăn cản việc sử dụng đất của phía bà H. Năm 2009 do sạc lỡ đất, ông M, bà M1 phải di dời thì có đến yêu cầu chuộc lại đất của bà H đã nhận chuyển nhượng, không được bà H đồng ý thì tự ý chiếm đất cất nhà. Từ những căn cứ trên xác định việc trình bày của bà H là có cơ sở, bà đã nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất này đến giáp lộ chứ không phải chừa phần hầm giáp lộ như ông M, bà M1 trình bày. Cấp sơ thẩm xác định việc chuyển nhượng đất theo tứ cận (cụ thể đo đạc là 939,1m^2) mà không theo diện tích ghi trong tờ mua bán 700m^2 là có căn cứ.

[5] Thứ hai, xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ năm 1997 giữa các bên dù hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vi phạm về mặt hình thức là không có công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên theo quy định tại điểm b.2, khoản 2, mục II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về việc áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì trường hợp các bên đã giao nhận đất, trả tiền, đầu tư cải tạo trên đất thì hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này có hiệu lực pháp luật là có căn cứ, bà H có quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông M, bà M1. Tại phiên tòa bà M1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M1 yêu cầu được giám định chữ ký và dấu vân tay của bà M1 trên tờ mua bán. Xét thấy tại cấp sơ thẩm bà M1 không có yêu cầu này, các biên bản làm việc, tờ tự khai của bà và ông M đều thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà H, chỉ tranh chấp diện tích đất chuyển nhượng và yêu cầu hủy hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà M1 cho rằng khi ông M cho bà biết bán đất thì bà cũng không có ý kiến gì, bán rồi thì thôi. Do đó, không cần thiết phải thực hiện giám định như yêu cầu của bà M1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

[6] Đối với cây bạch đàn trên đất: Trước đó ông M, bà M1 cho rằng mình trồng trước khi chuyển nhượng đất; bà H thì cho rằng bà trồng sau khi nhận chuyển nhượng đất. Các bên đều đưa ra người làm chứng về việc trồng cây này, tuy nhiên bà H được xác nhận của những người thi công đường và công văn của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng và phát triển khu vực đô thị An Giang xác định vào thời điểm thi công đường từ năm 1996-1997. Ông M cho rằng ông trồng cây Bạch Đàn trên đất tháng 11/1996 là không phù hợp với thời gian thi công đường. Mặt khác, sau khi chuyển nhượng thì toàn bộ đất đã giao cho bà H canh tác, sử dụng, khai thác cây trồng, chứng tỏ các cây trên đất (nếu có) cũng đã chuyển nhượng cho bà H.

[7] Từ những cơ sở trên, cấp sơ thẩm công nhận diện tích đất chuyển nhượng theo thực tế đo đạc 939,1m^2, xác định bà H được đăng ký QSDĐ là có cơ sở. Buộc ông M, bà M1 cùng các con là G, H, Tr, C, M phải tháo dỡ, di dời nhà, công trình vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp để giao trả lại đất cho bà H là có căn cứ. Kháng cáo của ông M, bà M1 không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, việc Tòa án công nhận diện tích đất chuyển nhượng cho bà H, bà H được đăng ký QSDĐ có ý nghĩa là công nhận QSDĐ diện tích đất chuyển nhượng cho bà H nhưng không buộc ông M, bà M1 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai ở địa phương để chỉnh lý biến động giảm diện tích đối với giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp cho ông M năm 1994 là chưa triệt để. Do đó, Hội đồng xét xử bổ sung nội dung này, buộc ông M bà M1 chỉnh lý biến động giảm diện tích đối với diện tích đã chuyển nhượng cho bà H trên giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông M để giải quyết triệt để vụ án.

[7] Đối với phần cầu dẫn vào nhà ông M, bà M1. Phần này nằm trong diện tích đất của Nhà nước trưng dụng, bà H không có tranh chấp phần này, UBND huyện cũng không có yêu cầu độc lập đối với nội dung này mà chỉ trình bày nếu Tòa án buộc dỡ nhà thì dỡ luôn. Tòa án không thụ lý yêu cầu này mà xem xét giải quyết buộc tháo dỡ di dời phần cầu dẫn là vượt quá yêu cầu khởi kiện, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên cần phải hủy nội dung này. Cấp sơ thẩm buộc dỡ nhà nhưng không cho thời gian lưu cư là chưa phù hợp. Xét thấy cần tạo điều kiện cho gia đình ông M, bà M1 nên Hội đồng xét xử cho lưu cư 03 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản chất của vụ án là tranh chấp QSDĐ nên vụ án chịu án phí theo mức án phí không có giá ngạch, cấp sơ thẩm tính án phí theo mức án phí có giá ngạch là không có cơ sở. Mức án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ, nhưng ông M, bà M1 là gia đình có hoàn cảnh khó khăn được chính quyền địa phương xác nhận, ông M trên 60 tuổi có đơn xin miễn giảm án phí. Phần bà M1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm phần còn lại là ít nên Hội đồng xét xử tạo điều kiện, miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông M, bà M1.

[9] Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 3.706.000đ, cấp sơ thẩm buộc ông M, bà M1 chịu là có căn cứ.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông M bà M1 không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 148 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 48/2018/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang, cụ thể như sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/7/1997 giữa bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị M1.

+ Công nhận diện tích chuyển nhượng giữa bà Lê Thị H và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị M1 là 939,1m^2 theo các mốc điểm 10,18,23,24,17,15,16 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 21/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh PT, tỉnh An Giang.

+ Công nhận QSDĐ diện tích 939,1m^2 theo các mốc điểm nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Lê Thị H.

+ Ông M, bà M1 có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để chỉnh lý biến động giảm diện tích đối với diện tích nêu trên trong giấy chứng nhận QSDĐ số 00240QSDĐ/nC ngày 30/11/1994 do Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện PT cấp cho ông Nguyễn Văn M.

+ Bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký QSDĐ nói trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

+ Buộc ông M, bà M1 cùng các con là G, H, Tr, M, C và cháu MN (do bà Nguyễn Thị Hoa Tr là đại diện) phải di dời nhà, cây trồng lâu năm, vật kiến trúc khác trên đất để trả lại diện tích 535,6m^2 đất theo các mốc điểm 18,17,15,16,10,9 theo sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 21/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh PT, tỉnh An Giang sau thời gian được phép lưu cư. Thời gian được lưu cư là 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Hủy một phần quyết định của bản án sơ thẩm về việc buộc ông M, bà M1 dỡ bỏ cầu dẫn vào nhà.

- Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 21/8/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh PT, tỉnh An Giang làm một bộ phận không thể tách rời của bản án.

- Ông M bà M1 phải hoàn trả cho bà H 3.706.000đ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, đo đạc.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị M1. Hoàn trả 760.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị H theo biên lai thu số 0022896 ngày 19/4/2011 tại cơ quan thi hành án dân sự huyện PT, tỉnh An Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông M bà M1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông M bà M1 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai thu số 016597 ngày 02/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện PT, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật nếu bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi đối với số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện thuo quy 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:
- Các đương sự;
- VKSND. An Giang;
- TAND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự.

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