

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 231/2019/DS-PT

Ngày: 18-7-2019

V/v Tranh chấp ranh giới quyền
sử dụng đất; hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Phương.

Các Thẩm phán: Ông Trương Phước Tự.

Ông Nguyễn Văn Vững.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20/6/2019 và ngày 18/7/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 182/2019/TLPT-DS, ngày 20 tháng 3 năm 2019, về việc “Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/2019/QĐ-PT, ngày 20 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: Số nhà 222, đường H, Khóm 1, Phường 1, thành phố Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q là ông Cao Minh T là luật sư – Văn phòng luật sư Chí C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số nhà 230, Nguyễn T, khóm Tân T, phường An H, thành phố Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là ông Thái Quang T, sinh năm 1975; địa chỉ: Số 278, đường Nguyễn Thị Minh K, Phường 1, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 11/6/2019) (có mặt).

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

3.1 Ông Đặng Văn T, sinh năm 1946;

Địa chỉ: Số nhà 226, đường Nguyễn Tất Thành, khóm Tân Thuận, phường An Hòa, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là ông Đoàn Văn Q, sinh năm 1954; địa chỉ: Số nhà 222, đường H, Khóm 1, Phường 1, thành phố Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

3.2 Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đ (có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: 530A, Đường Nguyễn S, Phường 1, thành phố Sa Đ, Đồng Tháp

4. Người kháng cáo: Ông Đoàn Văn Q là nguyên đơn và ông Đặng Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đoàn Văn Q trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ 34, diện tích 714,8 m², loại đất ở đô thị tọa lạc tại khóm Tân T, Phường An H, Thành phố Sa Đ do ông Q nhận chuyển nhượng QSD đất của ông Võ Văn S và bà Lương Thị Minh N, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố Sa Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt QSD) cấp ngày 20/3/2012 cho ông Đoàn Văn Q quản lý sử dụng cho đến nay.

Liên kề với đất của ông Q là đất của bà Nguyễn Thị Mỹ H thửa 228, tờ bản đồ 34 được Ủy ban nhân dân thị xã cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 228, tờ bản đồ 34, diện tích 194,6m² loại đất trồng cây lúa, cấp ngày 03/6/2012. Nguồn gốc phần đất trên bà Hạnh nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn T vào năm 2012 và sử dụng đến nay.

Theo ông Q trình bày, trong quá trình sử dụng ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Q và bà H đến khoảng tháng 7 năm 2012 thì xảy ra tranh chấp do bà H xây dựng tường rào gạch lấn ranh qua đất của ông Q, ông Q đã ngăn cản

nhưng bà H vẫn xây dựng cho đến khi xây xong, do bà H xây dựng vào ngày chủ nhật nên không trình báo chính quyền địa phương can thiệp được, ông Q có ngăn cản thì bà H cho rằng bà H xây dựng đúng ranh giới QSD đất của bà H nên tiếp tục xây dựng cho đến khi hoàn thành.

Sau đó, ông Q có nộp đơn yêu cầu Ủy ban Phường An H giải quyết nhưng hòa giải không thành nên khởi kiện tại Tòa án.

Trước đây, ông Q có khiếu nại về việc Ủy ban cấp giấy CNQSD đất trùng với đất của bà H. Nay ông Q xác định không có yêu cầu gì với Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đ, không có yêu cầu gì đối với việc Ủy ban ban hành các Quyết định hành chính giải quyết tranh chấp liên quan đến đất ông Q và bà H.

Nay ông Đoàn Văn Q yêu cầu xác định ranh giới QSD đất với bà Nguyễn Thị Mỹ H tại các mốc 8-14 theo sơ đồ đo đạc bổ sung đề ngày 15/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đ và yêu cầu bà H tháo dỡ di dời hàng rào bằng gạch trả lại phần đất diện tích 25,1m², thuộc thửa 58, tờ bản đồ 34, tọa lạc tại phường An H, Tp. Sa Đ cho ông Q quản lý sử dụng. Ông Q không đồng ý hỗ trợ di dời cho bà H. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H trình bày:

Phần đất thửa 228, tờ bản đồ 34, diện tích 194,6 m² là do bà H nhận chuyển nhượng của ông Đặng Văn T theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 14/6/2012 được Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp chứng thực. Giá chuyển nhượng là 150.000.000đ, đã thanh toán xong và ông T đã giao đất cho bà H sử dụng. Ngày 03/6/2012 bà H đã được Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đ cấp giấy chứng nhận QSD đất đúng quy định.

Về việc giấy chứng nhận QSD đất được cấp (ngày 03/6/2012) trước ngày hợp đồng chuyển nhượng 11 ngày là do việc đề ngày tháng năm vào giấy CNQSD đất của Ủy ban không đúng và bà H do sơ xuất đã nhận giấy mà không phát hiện sai ngày cấp giấy nên bà H không biết đề yêu cầu điều chỉnh, còn thủ tục đăng ký kê khai QSD đất bà H vẫn thực hiện đúng thủ tục, trình tự về thời gian cụ thể là nộp thuế vào là ngày 29/6/2012 là phù hợp với trình tự cấp giấy CNQSD đất cho bà H.

Do ông Q có khiếu nại về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Q và bà H trùng diện tích nên Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đéc đã ban hành Quyết định 96/QĐ.UBND-HC thu hồi giấy CNQSD đất cấp cho ông Q và quyết định số 97/QĐ.UBND-HC ngày 26/3/2013 thu hồi giấy CNQSD đất cấp cho bà H. Tuy nhiên, sau đó Ủy ban đã ban hành quyết định 150 và Quyết định

151 hủy quyết định số 96/QĐ.UBND-HC và quyết định số 97/QĐ.UBND-HC lý do vụ việc tranh chấp thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Như vậy, hiện giấy CNQSD đất của bà H chưa bị thu hồi. Bà H xác định đã xây dựng hàng rào theo đúng ranh QSD đất được Ủy ban cấp giấy.

Do đó, đối với yêu cầu của ông Q thì bà H không đồng ý trả đất cho ông Q vì bà H cho rằng bà H không lấn chiếm đất của ông Q, bà H xây dựng hàng rào trên phần đất thửa 228, tờ bản đồ 34 không phải đất của ông Q thửa 58, tờ bản đồ 34 nên không đồng ý trả lại. Bà H yêu cầu xác định ranh giới QSD đất với đất ông Q thể hiện tại các mốc 7-15-14 theo sơ đồ đo đạc bổ sung đề ngày 15/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đ.

Trường hợp Tòa án xác định phần đất tranh chấp là của ông Q bà H tự tháo dỡ di dời không yêu cầu ông Q hỗ trợ.

Đối với yêu cầu độc lập của ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đã được bà H và ông T ký kết đối với thửa 228 và yêu cầu bà H trả lại QSD đất cho ông T vì ông T cho rằng bà H chưa thanh toán tiền chuyển nhượng xong thì bà H không đồng ý vì bà H đã thanh toán xong tiền chuyển nhượng cho ông T là 150.000.000đồng theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H và ông T ký kết, không phải giá chuyển nhượng 450.000.000đ như ông T trình bày.

Tại phiên tòa, ông T xác định trường hợp Tòa án tuyên hủy hợp đồng CNQSD đất và buộc bà H trả đất cho ông T thì bà H không yêu cầu ông T trả giá trị tài sản công trình kiến trúc, cây trồng trên phần đất theo Hội đồng định giá đã định cho bà H tổng cộng là 89.083.400 đồng và tiền đã giao là 150.000.000 đồng, nếu tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Tuy nhiên, ông T đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về thời hiệu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của ông T.

Ông Đặng Văn T trình bày:

Ngày 14/6/2012 ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 5562, tờ bản đồ số 01 diện tích 195m² (theo bản đồ 299 sang bản đồ chính quy tọa độ là thửa 228, tờ bản đồ 34), tọa lạc khóm Tân T, phường An H, Tp. Sa Đ, Đồng Tháp với giá chuyển nhượng là 450.000.000 đồng, đến nay chưa thanh toán, phần đất chuyển nhượng ông T đã giao cho bà H sử dụng.

Do bà H chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông T nên ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD ngày 14/06/2012 đối với thửa số 5562, tờ bản đồ số 01 diện tích 195m² (theo bản đồ 299 sang bản đồ chính quy tọa độ là thửa 228, tờ bản đồ 34), đã được bà H và ông T ký kết tại Phòng Công chứng số

2 tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời, yêu cầu bà H trả lại cho ông T quản lý sử dụng thửa đất chuyển nhượng thể hiện tại các mốc 8-9-10-11-12-13-14-8, diện tích đo đạc thực tế là 163,3m² ông T yêu cầu bà H tháo dỡ, di dời tài sản trên phần đất tranh chấp trả lại đất cho ông T, ông T không hỗ trợ di dời.

Ông T thống nhất xác định ranh giới với ông Q tại các mốc 14-8 không có yêu cầu hay tranh chấp gì với ông Đoàn Văn Q. Ngoài ra, không còn yêu cầu gì khác

Theo hồ sơ án sơ thẩm Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đ có văn bản trình bày::

Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật, Ủy ban sẽ thực hiện theo Bản án, Quyết định có hiệu lực của Tòa án giải quyết. Ủy ban không có yêu cầu gì thêm trong vụ kiện.

Bản án sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đ tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Q, về việc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của ông Đoàn Văn Q thửa 58, tờ bản đồ số 34 với thửa 228, tờ bản đồ 34 của bà Nguyễn Thị Mỹ H là đường thẳng nối từ các mốc 8-14 theo sơ đồ đo đạc điều chỉnh bổ sung ngày 15/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đ và yêu cầu bà H tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc giao diện tích đất lấn chiếm 25,1m² cho ông Q được quyền quản lý, sử dụng.

2. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của ông Đoàn Văn Q thửa 58, tờ bản đồ số 34 với thửa 228, tờ bản đồ 34 của bà Nguyễn Thị Mỹ H là đoạn thẳng nối các mốc 7-15-14 theo sơ đồ đo đạc điều chỉnh bổ sung ngày 15/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đ (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Trên cơ sở xác định ranh giới quyền sử dụng đất nêu trên, các đương sự có quyền và nghĩa vụ sử dụng đúng ranh giới quyền sử dụng đất đã được bản án của Tòa án xác định, di dời các cơ sở vật chất, cây trồng (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đ điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ của bà H đối với thửa 228, tờ bản đồ 34 theo bản án đã tuyên để phù hợp theo quy định của pháp luật.

3. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2012, đối với thửa

đất 228, tờ bản đồ 34 và yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ H trả lại quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 163,3m².

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đoàn Văn Q nộp 5.020.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông Q đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 13889 ngày 23/8/2017 (tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đ) được khấu trừ vào án phí phải nộp. Ông Q còn phải nộp tiếp số tiền 4.720.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đặng Văn T được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (do ông T là người cao tuổi).

Hoàn trả cho ông Đặng Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0004581 ngày 13/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đ.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Q nộp 4.033.000đồng (ông Q đã nộp xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/12/2018 nguyên đơn ông Đoàn Văn Q và ngày 06/12/2018 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn T có đơn kháng cáo với nội dung như sau:

- Ông Đoàn Văn Q kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, yêu cầu xác định ranh giữa đất của ông Q thửa 58, tờ bản đồ số 34 với thửa 288, tờ bản đồ số 34 của bà Nguyễn Thị Mỹ H là đường thẳng nối từ các mốc 8-14 theo sơ đồ đo đạc điều chỉnh bổ sung ngày 15/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đ, yêu cầu bà H tháo dỡ, di dời công trình, kiến trúc giao diện tích đất lấn chiếm 25,1m² cho ông Q được quyền quản lý sử dụng. Ông Q yêu cầu không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đặng Văn T kháng cáo yêu cầu bà H trả tiền chuyển nhượng đất cho ông T 150.000.000đ và tiền lãi chậm trả từ ngày 14/6/2012 đến 14/01/2019 là 80 tháng, lãi suất 0,75%/tháng, số tiền là 90.000.000đ. Tổng cộng tiền vốn và tiền lãi là 240.000.000đ; trường hợp bà H không trả tiền, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2012, đối với thửa đất số 228, tờ bản đồ số 34 và yêu cầu bà H trả lại quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế là 163,3m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Q là nguyên đơn tiếp tục giữ nguyên nội dung khởi kiện và kháng cáo, yêu cầu bà H phải trả lại phần đất lấn chiếm, xác định đường ranh theo các mốc từ mốc 8 đến mốc 14 theo sơ đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đ, ông Q yêu cầu không phải chịu án phí sơ thẩm.

Ông T người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục giữ nguyên yêu cầu độc lập và kháng cáo yêu cầu bà H trả tiền nhận chuyển nhượng đất của ông 150.000.000đ hoặc không trả tiền thì hủy hợp đồng, trả đất.

Bà H là bị đơn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày và yêu cầu phúc thẩm xử giữ nguyên như án sơ thẩm.

Luật sư T là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Đoàn Văn Q đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của ông Q.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định pháp luật; về nội dung Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Q, không chấp nhận kháng cáo của ông T; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông Q với bà H thấy rằng:

[1.1] Đất ông Q có nguồn gốc nhận nhượng của ông S theo hợp đồng (HĐ) ngày 05/3/2012, khi làm thủ tục chuyển nhượng có lập biên bản xác định mốc giới, vẽ hình thể, kích thước, xác định ranh phía giáp đất còn lại của ông S cụ thể rõ ràng; Phần còn lại liền kề này đến ngày 23/5/2012 ông S chuyển nhượng cho ông T, khi làm thủ tục chuyển cũng có biên bản xác định mốc giới ranh, giữ nguyên và ổn định đường ranh phía giáp ông Q; Đến ngày 14/6/2012 ông T chuyển nhượng đất này lại cho bà H cũng có biên bản xác định mốc giới đường ranh y nguyên như ranh giới lúc ông S còn sử dụng giáp với ông Q và lúc ông T nhận nhượng giáp với ông Q. Sau khi nhận nhượng đất bà H đã xây dựng một nhà kho và một nhà phụ ở vị trí 2 đầu đất, phần lớn đất còn lại thì trồng cây và đường ranh giáp đất ông Q bà H đã xây dựng tường rào kiên cố, khi xây dựng ông Q cũng không phản ứng, tranh chấp.

[1.2] Theo trích lục bản đồ địa chính, các biên bản mô tả kích thước các cận xác định mốc ranh, hình thể đất chuyển quyền và hình thể kích thước thửa đất của ông Q, của ông T (nay là bà H) thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ), thì ranh đất chiều dài của ông Q phía hướng Tây là giáp với đất của 2 người là ông H và bà H, đường ranh là 2 đoạn thẳng, 1 đoạn từ đường Nguyễn Tất T vào là giáp đất ông H và 1 đoạn tiếp theo là giáp đất bà H; 2 đoạn này không phải là 1 đường thẳng mà là đường gãy khúc, điểm gãy tại vị trí tiếp giáp đất của ông Q, H và bà H, đoạn gãy khúc này là 0,94m theo hướng lệch về bên đất ông Q, tức phần mở rộng ranh 0,94m (theo đo đạc hiện trạng 0,97m) này là thuộc thửa đất bà H; đồng thời chiều rộng đất bà H theo giấy và bản đồ thì ngang trước 7,91m, ngang sau là 8,03m, so với hiện trạng đo đạc hiện nay ngang trước 7,75m, ngang sau (cộng cả phần 0,97m) bằng 7,57m là đã bị thiếu kích thước. Vì vậy, nay ông Q tranh chấp cho rằng bà H lấn chiếm ranh qua đất ông 0,94m, dài theo hết chiều dài đất, yêu cầu xác định lại ranh đất theo đường thẳng từ mốc số 8 đến 14, buộc bà H tháo dỡ hàng rào, vật kiến trúc, trả cho ông 25,1m² đất là không có cơ sở.

[1.3] Về phần án phí sơ thẩm, do yêu cầu của ông Q không được chấp nhận, nên ông Q phải chịu án phí theo luật định và ông Q là người cao tuổi nhưng ông không có đơn xin miễn nộp án phí, nên sơ thẩm tuyên buộc ông Q nộp án phí là đúng; tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm ông Q có đơn xin miễn nộp án phí, nên cấp phúc thẩm chấp nhận cho ông Q được miễn nộp tiền án phí theo luật định.

[2] Về tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà H thấy rằng:

Theo HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T với bà H ngày 14/6/2012 thì thể hiện rõ giá chuyển nhượng là 150.000.000đ, đã hoàn thành thủ tục chuyển quyền, bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo pháp luật và trên thực địa ông T đã giao đất cho bà H sử dụng cất nhà kho, trồng cây, xây tường rào bao quanh đã nhiều năm phía ông T không tranh chấp; nay khi ông Q tranh chấp ranh giới với bà H thì ông T mới tham gia có yêu cầu độc lập, ông T đề cập là giá nhượng đất 450.000.000đ đến nay bà H vẫn chưa trả tiền cho ông, ông yêu cầu hủy HĐ hoặc buộc bà H phải trả 450 triệu, nay kháng cáo yêu cầu trả 150 triệu, nếu không trả là phải hủy HĐ, nhưng ông T không có tài liệu, chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng 450 triệu và bà H chưa trả số tiền này và cũng không chứng minh được lý do phù hợp cho việc nhiều năm chuyển nhượng đất

mà không lấy được một đồng tiền chuyển nhượng nào cả, không đòi và cũng không tranh chấp.

[2.1] Nhưng về thực tiễn, trong quan hệ xã hội thì sau thời điểm giao dịch chuyển nhượng đất, bà H và ông T có xác lập tiếp theo giao dịch vay tiền vào ngày 20/7/2012, số tiền ông T vay của bà H là 413.000.000đ, khoản nợ vay này dẫn đến tranh chấp, bà H khởi kiện, Tòa án thành phố Sa Đạ thụ lý ngày 06/11/2013 và đến ngày 22/5/2018 có Quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự (hòa giải thành), theo đó, ông T phải trả cho bà H vốn + lãi bằng 600.000.000đ; tình tiết nội dung này cho thấy ông T đã có vay tiền và phải thực hiện nghĩa vụ trả tiền vay cho bà H sau thời điểm thực hiện HĐ chuyển nhượng đất, thì lẽ tất nhiên tiền chuyển nhượng đất đã được thanh toán xong trước đó, vì trong quá trình vay, trả nợ vay ông T không hề đề cập khấu trừ tiền vay này vào nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất của bà H. Do đó, bà H khẳng định giá chuyển nhượng đất 150.000.000 đồng, đã trả xong là có cơ sở phù hợp; ông T kiện cho rằng giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng, bà H chưa trả, yêu cầu bà H phải trả hoặc như kháng cáo thì yêu cầu trả 150.000.000 đồng, không trả thì phải hủy HĐ chuyển nhượng là không có căn cứ.

[3] Ý kiến luật sư T bảo vệ ông Q cho rằng: Ông Q nhận nhượng đất của ông S trước đây là mốc giới đến hàng cột nhà của ông S, có giao luôn hàng cột này khi giao đất cho ông Q, nay trên hiện trạng vẫn còn hàng cột nằm bên kia hàng rào của bà H, cho thấy bà H lấn chiếm đất ông Q, cũng như ông S người chuyển nhượng đất cho ông T đã xác định đất chuyển cho ông T đường ranh giáp ông Q là đường thẳng, nên yêu cầu bà H phải trả lại phần lấn chiếm này cho ông Q. Xét thấy nội dung đề cập này của luật sư T chỉ là lý lẽ, không có tài liệu chứng cứ xác thực cũng như hiện trạng ranh hiện nay giữa ông Q giáp bà H cũng là đường thẳng, ông Q cho rằng đường gãy khúc là do ông so với ranh của ông với người khác ở phía trước đất bà H vào, sự so sánh này là không phù hợp vì là hai thửa, hai chủ sử dụng nguồn gốc đất khác nhau, nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên đề cập nhận định về tố tụng đã được thực hiện đúng pháp luật; về nội dung yêu cầu của những người kháng cáo không có cơ sở và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Q, ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ được chấp nhận.

[5] Từ những tình tiết, nội dung nhận định trên, có đủ cơ sở kết luận án sơ thẩm xử quyết định không chấp nhận nội dung khởi kiện yêu cầu xác định ranh giới đất của ông Q đối với bà H; không chấp nhận yêu cầu độc lập về hủy hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, di dời nhà, trả lại đất của ông T đối với bà H là có căn cứ pháp luật; ông Q, ông T kháng cáo đưa ra nội dung, yêu cầu không phù hợp nên không được chấp nhận. Riêng phần nghĩa vụ chịu án phí của ông Q kháng cáo yêu cầu được chấp nhận cho ông Q miễn nộp, nên phải sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

[9]. Do sửa án sơ thẩm, nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

[10]. Các phần khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Căn cứ Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, 175, 176 và Điều 579 của Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 166, 203 Luật Đất đai năm 2013 và Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đoàn Văn Q và không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn T; sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đ, tỉnh Đồng Tháp về phần án phí.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Q, về việc yêu cầu xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của ông Đoàn Văn Q thửa 58, tờ bản đồ số 34 với thửa 228, tờ bản đồ 34 của bà Nguyễn Thị Mỹ H là đường thẳng nối từ các mốc 8-14 theo sơ đồ đo đạc điều chỉnh bổ sung ngày 15/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đ và yêu cầu bà H tháo dỡ, di dời công trình, vật kiến trúc giao diện tích đất lấn chiếm 25,1m² cho ông Q được quyền quản lý, sử dụng.

3. Xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của ông Đoàn Văn Q thửa 58, tờ bản đồ số 34 với thửa 228, tờ bản đồ 34 của bà Nguyễn Thị Mỹ H là đoạn thẳng nối các mốc 7-15-14 theo sơ đồ đo đạc điều chỉnh bổ sung ngày 15/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Sa Đ. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Trên cơ sở xác định ranh giới quyền sử dụng đất nêu trên, các đương sự có quyền và nghĩa vụ sử dụng đúng ranh giới quyền sử dụng đất đã được bản án của Tòa án xác định, di dời các cơ sở vật chất, cây trồng (nếu có) lấn chiếm không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng của ranh đất đã xác định.

Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Sa Đ điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ của bà H đối với thửa 228, tờ bản đồ 34 theo bản án đã tuyên để phù hợp theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn T về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2012, đối với thửa đất 228, tờ bản đồ 34 và yêu cầu bà Nguyễn Thị Mỹ H trả lại quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 163,3m².

5. Về án phí dân sự:

Ông Đoàn Văn Q được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, không phải nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm, ông Q được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 13889 ngày 23/8/2017 và 300.000đ theo biên lai thu số 0003509 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đ.

Ông Đặng Văn T được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm (do ông T là người cao tuổi), không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm, ông T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số 0004581 ngày 13/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đ.

6. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Q nộp 4.033.000đồng (ông Q đã nộp xong).

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố Sa Đ;
- CCTHADS thành phố Sa Đ;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Văn Phương