

Bản án số: **477/2023/DS-PT**

Ngày: 21-9-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; QSD đất; hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất; bồi thường thiệt hại về tài sản; ranh giới QSD đất và hợp đồng vay tài sản*”

**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 Ngô Tấn Lợi

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước

Ông Nguyễn Chí Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/8/2023, ngày 31/8/2023, ngày 15/9/2023 và ngày 21/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 193/2023/TLPT-DS, ngày 07 tháng 6 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; QSD đất; hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất; bồi thường thiệt hại về tài sản; ranh giới QSD đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 347/2023/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Lê Thị N, sinh năm 1965;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị N: Ông Trương Văn C, sinh năm 1964 (có mặt); Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

(theo Giấy ủy quyền ngày 28/7/2023).

1.2. Trương Văn T, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Lê Thị N ông Trương Văn T: Luật sư Lê Văn L - Văn phòng luật sư Phạm Minh T1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt).

1.3. Đặng Kim L1, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Kim L1: Anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1994 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt); Địa chỉ: Tổ C, Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 15/8/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Trần Thị H, sinh năm 1934 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

2.2. Nguyễn Thị Bé C1, sinh năm 1981 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, Đồng Tháp.

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

3.1. Trương Văn C, sinh năm 1964 (có mặt);

3.2. Trương Thị Như Ý, sinh năm 1990 (vắng mặt);

3.3. Trương Hữu N1, sinh năm 1995 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Nguyễn Văn H1, sinh năm 1975 (vắng mặt);

3.5. Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1996 (vắng mặt);

3.6. Nguyễn Thị Y, sinh năm 2000 (vắng mặt);

3.7. Mai Thị C2, sinh năm 1976 (vắng mặt);

3.8. Nguyễn Thái Lạc B, sinh năm 2004 (vắng mặt);

3.9. Lê Hoàng T3, sinh năm 1986 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.10. Trương Thị M1, sinh năm 1987 (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

3.11. Nguyễn Thị Bích T4, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Ủy ban nhân dân huyện T (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ trụ sở: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị N và ông Trương Văn T là nguyên đơn; Chị Nguyễn Thị Bé C1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Lê Thị N ủy quyền cho ông Trương Văn T trình bày:
Vào năm 2002 bà N có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H diện tích 1.300m² (đất CLN), đất thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp với giá 12,5 chỉ vàng 24Kra; bà N đã trả vàng đủ và đã nhận đất sử dụng từ năm 2002, đã trồng mít, dừa... Từ năm 2002 đến nay, bà N đã nhiều lần yêu cầu bà H làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà H nói giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất đang thế chấp, khi nào lấy về sẽ sang tên; việc bà N mua đất và giao vàng có các nhân chứng đều biết. Nhưng nay bà H làm thủ tục tặng cho con là chị Nguyễn Thị Bé C1.

Nay bà Lê Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà H với chị Bé C1. Yêu cầu bà H, chị Bé C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất nói trên với bà N (1.300m² thuộc một phần thửa 631 (đất CLN), tờ bản đồ số 06 do chị Bé C1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất).

- Nguyên đơn ông Trương Văn T trình bày: Yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất diện tích 898m², thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất để cấp lại cho ông T diện tích đất trên. Vì diện tích đất 898m² là của ông nội ông là cụ Trương Thành L2 để lại cho cha mẹ ông là ông Trương Văn M2 và bà Trần Thị N2 sử dụng từ trước đến nay. Sau khi cha mẹ ông T qua đời thì ông sử dụng diện tích đất này. Tuy nhiên, nay ông T rút yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Đối với yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Bé C1 thì ông T không đồng ý.

- Nguyên đơn bà Đặng Kim L1 trình bày: Chị Nguyễn Thị Bé C1 có vay của bà L1 số tiền 350.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất là 1%/tháng, thời hạn vay là 08 tháng kể từ ngày 02/10/2020. Chị Bé C1 đã nhận đủ tiền vào ngày 26/10/2020. Hai bên có lập hợp đồng thế chấp QSD đất đối với số tiền vay trên, theo đó chị B1 C1 thế chấp cho bà L1 giấy chứng nhận QSD đất thửa đất số 631, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Trong thời gian vay tiền chị B1 C1 không thực hiện đúng nghĩa vụ đóng lãi cho bà L1. Bà L1 đã nhiều lần nhắc nhở chị Bé C1 phải trả tiền vay nhưng đến nay chị B1 C1 vẫn không trả tiền cho bà L1.

Nay bà L1 yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau: Buộc chị Nguyễn Thị Bé C1 phải trả cho bà L1 số tiền vay gốc là 350.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 26/10/2020 đến ngày 02/11/2021 là 64.050.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi

là 414.050.000 đồng. Yêu cầu tiếp tục tính lãi phát sinh từ ngày 03/11/2021 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án với mức lãi suất 1,5%/tháng.

- Bị đơn bà Trần Thị H cũng như đại diện theo ủy quyền của bà H đều trình bày: Không thừa nhận có việc chuyển nhượng diện tích 1.300m² (đất CLN), thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp như phía bà N trình bày, nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1 trình bày: Không thừa nhận bà H cũng như các thành viên trong gia đình có ai chuyển nhượng QSD đất diện tích 1.300m² (đất CLN), thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho bà N, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N. Chị Nguyễn Thị Bé C1 có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Lê Thị N và ông Trương Văn C (chồng bà N) phải liên đới bồi thường thiệt hại về tài sản cho chị B1 C1 số tiền 20.000.000 đồng vì hành vi mức hàm trên phần đất này của chị trái pháp luật, để chị Bé C1 khôi phục lại hiện trạng đất ban đầu. Ngoài ra, chị Bé C1 yêu cầu Tòa án xác định ranh giới QSD đất đối với đất hộ ông Trương Văn T, yêu cầu hộ ông T phải có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời vật kiến trúc trên phần đất lấn chiếm (theo Sơ đồ đo đạc) qua một phần thửa 631 một phần nhà trong phạm vi lấn chiếm ngang 5,5m x dài 12m = 66m² và di dời chòi lá (diện tích khoảng 10m²) ra khỏi vị trí đất để trả lại đất cho chị Bé C1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn C trình bày: thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của bà Lê Thị N, không có ý kiến và yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bích T4 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của ông Trương Văn T, không có ý kiến và yêu cầu gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn H1 tại biên bản lấy lời khai trình bày: Vào năm 2002 mẹ anh H1 là bà Trần Thị H có bán (chuyển nhượng) cho vợ chồng bà Lê Thị N, ông Trương Văn C diện tích đất tại thửa đất số 631 ngang 38m (nhưng chừa đường cộ 4m), còn lại 34m và chiều dài 24m với giá là 12,5 chỉ vàng 24Kra. Từ năm 2002 cho đến nay, vợ chồng bà Lê Thị N, ông Trương Văn C đã nhận đất và trồng các loại cây trồng trên phần đất này. Cho nên, việc bà Lê Thị N yêu cầu bà Trần Thị H, chị Nguyễn Thị Bé C1 tách giấy chứng nhận QSD đất tại thửa 631 là đúng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thu T2, chị Nguyễn Thị Y, bà Mai Thị C2 và Nguyễn Thái Lạc B trình bày: Không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng T3, chị Trương Thị M1 trình bày: Không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Như Ý và anh Trương Hữu N1 trình bày: Thống nhất theo ý kiến của bà Lê Thị N, ông Trương Văn C. Anh, chị không có ý kiến và yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân (UBND) huyện T: Không có ý kiến và có văn bản xin vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử. UBND huyện T sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST, ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSD đất diện tích 898m², thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên QSD đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Trần Thị H và chị Nguyễn Thị Bé C1 và yêu cầu bà Trần Thị H, chị Nguyễn Thị Bé C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Lê Thị N phần diện tích đất 1.300m² (LN) thuộc một phần thửa đất số 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên QSD đất.

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Đặng Kim L1 và chị Nguyễn Thị Bé C1 về việc bà Đặng Kim L1 yêu cầu chị Nguyễn Thị Bé C1 trả số tiền gốc là 350.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 26/10/2020 đến ngày 02/11/2021 là 64.050.000 đồng, tổng cộng là 414.050.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu của chị Nguyễn Thị Bé C1 về việc yêu cầu ông Trương Văn C, bà Lê Thị N phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại với số tiền là 20.000.000 đồng (chi phí san lấp lại cái hầm bà N, ông C đã đào trên đất).

5. Chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Bé C1 về việc yêu cầu xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 631 do chị Bé C1 đứng tên và thửa 640 (nay là thửa 47) do ông Trương Văn T đứng tên, đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Chấp nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Bé C1 về việc tự nguyện bồi hoàn giá trị cây trồng, vật kiến trúc trên thửa 631 cho bà Lê Thị N, ông Trương Văn T.

7. Buộc chị Nguyễn Thị Bé C1 có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Kim L1 số tiền gốc là 350.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 26/10/2020 đến ngày

02/11/2021 là 64.050.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 414.050.000 đồng (Bốn trăm mười bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

8. Chị Nguyễn Thị Bé C1 có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông Trương Văn T giá trị số cây trồng và vật kiến trúc trên đất mà ông T đã xây, trồng trên đất với số tiền là 73.394.000 đồng (Bảy mươi ba triệu ba trăm chín mươi bốn nghìn đồng) và được sở hữu toàn bộ các cây trồng, vật kiến trúc trong diện tích đất 575,2m², trong phạm vi các mốc M14 - M6 - M7 - A - M14, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

9. Chị Nguyễn Thị Bé C1 có nghĩa vụ bồi hoàn cho bà Lê Thị N giá trị số cây trồng trên đất là 149.671.000 đồng (Một trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi một nghìn đồng) và được sở hữu toàn bộ các cây trồng trong diện tích đất 982,5m², trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M14-M15-M16-M1, thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

10. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

11. Buộc bà Lê Thị N và ông Trương Văn C có nghĩa vụ giao trả phần diện tích đất 982,5m² đã bao chiếm của chị Nguyễn Thị Bé C1 trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M14-M15-M16-M1, thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên QSD, cho chị Nguyễn Thị Bé C1.

12. Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của hộ ông Trương Văn T ((thuộc thửa 47 (thửa cũ là 640), tờ bản đồ số 06)) với đất của chị Nguyễn Thị Bé C1 (thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 06), là đoạn thẳng từ mốc M7 đến mốc A, đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ranh đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian, tài sản của hai bên lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định của pháp luật.

13. Buộc hộ ông Trương Văn T gồm: Trương Văn T, Nguyễn Thị Bích T4 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 (bao gồm trụ đá và lưới B40) có chiều dài 15,62m tính từ mốc A đến mốc M14 (theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ) ra khỏi thửa 631, tờ bản đồ số 06; đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên QSD đất.

14. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi một phần diện tích đất 575,2m² trong phạm vi các mốc: M14-M6-M7-A-M14 (thuộc một phần thửa 47, tờ bản đồ số 46 theo bản đồ chính quy), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trương Văn T ngày 12/11/2020, do cấp chồng lên phần đất của chị Nguyễn Thị Bé C1 (thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 06).

15. Chị Nguyễn Thị Bé C1 và ông Trương Văn T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo diện tích đất đã được xác định ranh và thu hồi như trên.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười và Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ).

16. Về án phí dân sự sơ thẩm:

16.1. Bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 15.695.000 đồng; nhưng được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng, theo quyền thu số 0000082 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Bà Lê Thị N còn phải nộp tiếp số tiền 15.395.000 đồng.

16.2. Ông Trương Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0004198 ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

16.3. Chị Nguyễn Thị Bé C1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 31.855.000 đồng; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006679, ngày 25/9/2019; số tiền 500.000 đồng, theo biên lai thu số 0006680, ngày 25/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Chị Nguyễn Thị Bé C1 còn phải nộp tiếp số tiền 31.055.000 đồng (Ba mươi một triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

17. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Lê Thị N, ông Trương Văn T phải cùng chịu tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, tổng cộng là 12.478.000 đồng; nhưng do bà Lê Thị N đã nộp và thanh toán xong số tiền 3.034.000 đồng; chị Nguyễn Thị Bé C1 đã nộp và thanh toán xong số tiền 9.444.000 đồng; cho nên bà Lê Thị N và ông Trương Văn T phải cùng có nghĩa vụ trả lại số tiền 9.444.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Bé C1.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 24/4/2023 nguyên đơn bà Lê Thị N và ông Trương Văn T đã kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 25/4/2023 bị đơn chị

Nguyễn Thị Bé C1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án theo hướng buộc ông T, bà N phải có nghĩa vụ đốn bỏ, di dời toàn bộ cây trồng và các vật kiến trúc đã trồng, xây trái pháp luật trên đất của chị Bé C1 (thửa 631) mà chị B1 C1 không phải bồi hoàn giá trị. Trường hợp không được chấp nhận và Tòa án buộc chị B1 C1 phải bồi hoàn giá trị thì phải buộc bồi hoàn cho đúng, là chỉ bồi hoàn số cây trồng, vật kiến trúc do ông T, bà N trồng, xây dựng trên đất, chứ không bồi hoàn cả số cây do gia đình chị Bé C1 trồng trước đây mà lại bồi hoàn cho ông T, bà N là vô lý và đúng với giá đã định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và nghĩa vụ hợp pháp cho nguyên đơn bà Lê Thị N và ông Trương Văn T là Luật sư Lê Văn L trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào Trích lục bản đồ hai thửa đất 631 và thửa 47 (thửa cũ là 640) và căn cứ vào việc không có giấy tờ mua bán đất tranh chấp giữa bà Trần Thị H và bà Lê Thị N đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N mà chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1 là không có cơ sở. Bồi lẽ:

+ Đối với ông Trương Văn T: Việc ông T đăng ký tăng diện tích QSD đất là từ bản đồ 299 sang bản đồ chính quy, nên mới tăng lên diện tích (từ thửa 640 sang thửa 47); Trên đất tranh chấp diện tích 480m² đã có cây trồng và tài sản của ông T tồn tại trên 30 năm, nên phải áp dụng khoản 1 Điều 175 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận ranh giới QSD đất của ông T với đất lân cận; Do diện tích đất 480m² thuộc QSD của ông T, nên ông T không thống nhất giao cho chị Nguyễn Thị Bé C1 là phù hợp;

+ Đối với bà Lê Thị N: Thực tế bà N đã mua đất tranh chấp từ bà Trần Thị H từ năm 2002, bà N đã sử dụng đất từ năm 2002 không có ai ngăn cản, mà chỉ phát sinh tranh chấp với chị Bé C1 từ năm 2021; Lời khai của anh Nguyễn Văn H1 (con bà H) là khách quan có xác nhận việc bà H đã bán đất tranh chấp cho bà N, lời khai của ông Nguyễn Văn M3 là người có đất giáp ranh với phần đất tranh chấp chứng kiến thấy ông C canh tác trên đất từ năm 2002; Lời khai của các thành viên Tổ hòa giải cho rằng có lập biên bản ghi nhận việc bà H trình bày việc bà H đã bán đất tranh chấp cho bà N, nhưng Tòa án sơ thẩm lại nhận định rằng là chứng cứ gián tiếp là không phù hợp, vì lời khai của họ đúng với bản chất của vụ việc. Mặt khác, nếu là tài sản của chị B1 C1 vì sao chị Bé C1 không khởi kiện trước bà N, ông T mà để họ khởi kiện trước. Nên cần áp dụng Nghị quyết số 02 năm 2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N và bà H đối với diện tích 1.300m² (đất CLN), thuộc một phần thửa 631 là hợp lý, đồng thời hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà H và chị Bé C1, hủy giấy chứng nhận QSD đất tranh chấp đã cấp cho chị Bé C1.

Từ cơ sở trên Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N và ông T.

- Ông Trương Văn T và ông Trương Văn C đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày: Thống nhất trình bày của Luật sư Lê Văn L như nêu trên, ông T và ông C không bổ sung gì thêm.

- Bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1 trình bày: Không thống nhất lời khai của ông M3 do ông M3 có bà con và quan hệ thân thiết với ông C, bà N; Lời khai của anh H1 cũng không khách quan do anh H1 có mâu thuẫn với bà H đã bị bà H từ bỏ đuổi khỏi nhà, không còn sống chung gia đình bà H như trước đây, anh H1 có nợ tiền của ông C nên đã có lời khai có lợi cho bà N, ông C; Các cây trồng của ông C, bà N và ông T đều được trồng trong thời gian tranh chấp, khi họ trồng cây và khi ông C dùng Kobe làm thay đổi hiện trạng đất thì chị Bé C1 đều báo chính quyền địa phương và Tòa án huyện Tháp Mười để lập biên bản ngăn chặn nhưng họ vẫn trồng và bao chiếm đất sử dụng; Còn chuồng gà của ông T trước đây là trại nghỉ mát được xây dựng tại thửa 688, do thửa đất này anh H1 đã cố cho ông T, sau đó ông T mới dời vào đất tranh chấp diện tích 480m²; Biên bản của Tổ hòa giải chỉ ghi ý kiến trình bày của bà N, nhưng bà H không thống nhất nên không có ký tên vào biên bản. Vì vậy, chị Bé C1 không thống nhất theo yêu cầu kháng cáo của bà N và ông T. Chị Bé C1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình, tuy nhiên trong trường hợp Tòa án buộc chị Bé C1 phải trả giá trị cây trồng trên đất tranh chấp thì chị B1 Chính thống nhất bồi thường giá trị cây trồng cho ông T và bà năm, ông C nhưng không thống nhất bồi thường cây do gia đình chị Bé C1 trồng và không thống nhất bồi thường giá trị chuồng gà cho ông T do có thể di dời được.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N, ông Trương Văn T và của bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1 thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N, ông Trương Văn T và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1; Tuyên xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 63/2023/DS-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười về giá trị cây trồng mà chị Bé C1 có nghĩa vụ hỗ trợ, bồi thường cho bà N, ông C và cho ông

T, đồng thời sửa diện tích đất tranh chấp cho đúng thực tế và án phí sơ thẩm mà các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; QSD đất; hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất; bồi thường thiệt hại về tài sản; ranh giới QSD đất và hợp đồng vay tài sản*” là đúng quy định tại khoản 2, 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn bà Lê Thị N, ông Trương Văn T và bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1 không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Các đương sự nộp đơn kháng cáo trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự: Đặng Kim L1, Trần Thị H, Trương Thị Như Ý, Trương Hữu N1, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị Thu T2, Nguyễn Thị Y, Mai Thị C2, Nguyễn Thái Lạc B, Lê Hoàng T3, Trương Thị M1, Nguyễn Thị Bích T4 và đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện T vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp có kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị N cho rằng vào năm 2002 bà N có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị H diện tích đất 1.300m², thuộc thửa 631 (đất CLN), tờ bản đồ số 06 với giá 12,5 chỉ vàng 24Kra, bà N đã trả vàng đủ cho bà H, việc nhận chuyển nhượng và giao nhận vàng các bên không lập thành văn bản mà chỉ nói miệng nhưng có nhiều người biết. Bà N đã nhận đất sử dụng và trồng cây trên đất từ năm 2002 đến nay. Bà N đã nhiều lần yêu cầu bà H làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà H nói giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp, khi nào lấy về sẽ sang tên, nhưng sau đó bà H lại làm thủ tục tặng cho con là chị Nguyễn Thị Bé C1. Bà N yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà H với chị Bé C1. Yêu cầu bà H, chị Bé C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với diện tích đất nói trên với bà N. Đối với nguyên đơn ông Trương Văn T cho rằng diện tích 898m², thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 06 có nguồn gốc của ông nội ông là cụ Trương Thành L2 để lại cho cha mẹ ông T là ông Trương Văn M2 và bà Trần Thị N2 sử dụng từ trước đến nay. Sau khi cha mẹ ông T chết thì để lại cho ông T sử dụng diện tích đất này, nên yêu cầu Tòa án giải quyết hủy một phần giấy chứng nhận QSD đất

đối với thửa 631 do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên để cấp lại cho ông T nhưng sau đó ông T đã rút lại yêu cầu khởi kiện. Đối với bị đơn bà Trần Thị H và chị Nguyễn Thị Bé C1 cho rằng không có việc bà H chuyển nhượng diện tích 1.300m² (đất CLN), thuộc một phần thửa 631 cho bà N như phía bà N trình bày, nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N. Ngoài ra, chị Bé C1 có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án xác định ranh giới QSD đất đối với đất hộ ông T, do hộ ông T đã lấn chiếm qua phần đất thửa 631 của chị Bé C1. Đã làm phát sinh tranh chấp giữa các bên.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Trần Thị H và chị Nguyễn Thị Bé C1 và yêu cầu bà H, chị Bé C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà N phần diện tích đất 1.300m² (thực tế đo đạc 880,4m² gồm diện tích H1: 771,4m²; diện tích H2: 90m²; diện tích H3: 19m² theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ) thuộc một phần thửa 631 (đất CLN) do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên QSD đất là có cơ sở. Bởi lẽ: Bà Năm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ bằng văn bản chứng minh có nhận chuyển nhượng đất tranh chấp từ bà H và tài liệu, chứng cứ chứng minh đã thanh toán số vàng 12,5 chỉ vàng 24Kra cho bà H để nhận chuyển nhượng đất tranh chấp, mặt khác việc này cũng không được bà H và chị B1 C1 thừa nhận. Việc bà N cho rằng vợ chồng bà N, ông C đã nhận đất tranh chấp và trồng các cây trồng trên đất từ năm 2002 cho đến nay, nhưng theo tài liệu, chứng cứ do bà H và chị B1 C1 cung cấp thể hiện khi nguyên đơn trồng cây thì đều có sự tranh chấp, ngăn cản của phía bị đơn và thời điểm trồng cây, đào hầm cũng đều là trong thời gian tranh chấp, được thể hiện qua các biên bản mà chính quyền địa phương cũng như Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười đã lập theo yêu cầu của phía bị đơn. Mặt khác theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười cũng thể hiện cây trồng trên đất tranh chấp được trồng vào khoảng năm 2013 trở về sau. Điều này phù hợp lời khai bị đơn cho rằng tiếp giáp với thửa đất số 631 là thửa 668 (đất ruộng) do anh Nguyễn Văn H1 là con bà H đã được bà H giao cho quản lý, sử dụng, đến năm 2013 anh H1 mới làm hợp đồng cổ phần đất thửa 668 cho ông T, chị M1 canh tác, cho nên từ năm 2013 đến năm 2018 thì hộ bà H không còn quản lý phần đất thửa 668 và thửa 631 mà người sử dụng thửa 668 là ông T (việc này đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết bằng Bản án dân sự phúc thẩm số: 201/2019/DS-PT ngày 28/6/2019), còn thửa 631 do đất trống nên bà N, ông C trồng cây trên đất từ năm 2013 thì phát sinh tranh chấp với bà H và chị Bé C1. Do đó, có căn cứ xác định lời trình bày của bà N, ông C cho rằng vợ chồng ông bà đã được phía bà H giao đất sử dụng từ năm 2002 là không có cơ sở. Đối với lời khai của những người làm chứng trình bày họ biết việc mua bán đất do bà N, ông C nói lại chứ không trực tiếp chứng kiến bà H và bà N giao kết

hợp đồng chuyển nhượng và chứng kiến việc giao nhận vàng giữa các bên đối với đất tranh chấp. Đối với lời khai của anh Nguyễn Văn H1 cho rằng bà H bán đất tranh chấp cho bà N nhưng việc này không được bà H là người đứng tên giấy chứng nhận QSD đất tại thời điểm giao dịch thừa nhận, đồng thời bà N cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà N đã mua đất từ bà H, ngoài ra anh H1 mặc dù là con bà H nhưng giữa họ đã phát sinh mâu thuẫn với nhau, nên lời khai của anh H1 là không có đủ cơ sở chứng minh.

Xét việc Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn chị B1 Chính yêu cầu Tòa án xác định ranh giới giữa thửa 631 do chị đứng tên và thửa 47 (thửa cũ là 640) do ông T đứng tên là đoạn thẳng từ mốc M7 đến mốc A theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ (chiều dài ranh giới là 39,08m) là có cơ sở. Bởi lẽ, theo Trích lục bản đồ ngày 15/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ thì phần cây trồng, nhà kho (nay là chuồng gà) của ông T được trồng và xây dựng trên phần đất thuộc thửa 631 của chị Bé C1. Việc ông T cho rằng phần đất tranh chấp này là thuộc thửa 47 có nguồn gốc là của ông bà để lại cha mẹ ông, sau đó để lại cho ông và ông T đã được cấp đổi theo bản đồ chính quy vào năm 2020 (trước đây là thửa 640) là không phù hợp, vì thực tế vào năm 2018 thì chị Bé C1 đã tranh chấp phần đất này với ông, việc ông T đăng ký và được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào ngày 12/11/2020 là không đúng quy định pháp luật tại Điều 100 Luật đất đai 2013, mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm ông T cho rằng có nhu cầu sử dụng đất nên muốn trả giá trị diện tích đất đang tranh chấp 480m² lại cho chị B1 Chính theo giá thị trường, tuy nhiên phía chị Bé C1 đã không đồng ý, nên Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu ông T về việc này là có căn cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị Bé C1 đồng ý hỗ trợ, bồi thường giá trị cây trồng, vật kiến trúc thuộc quyền sở hữu của bà N, ông C và ông T có trên diện tích đất tranh chấp, xét cây trồng trên đất là cây ăn quả (trái) sắp thu hoạch và xét đây là ý chí tự nguyện của chị Bé C1, không trái pháp luật, đạo đức xã hội và đảm bảo hài hòa quyền lợi của các đương sự nên Tòa án sơ thẩm chấp nhận sự tự nguyện này của chị B1 C1 là phù hợp. Tuy nhiên việc Tòa án sơ thẩm xác định quyền sở hữu, số lượng và giá trị cây trồng là chưa chính xác, nên cần xác định lại như sau:

Trên phần đất tranh chấp diện tích 480m² giữa ông T và bà H, chị Bé C1 gồm các cây trồng thuộc sở hữu của ông T gồm: 01 cây dừa nhỏ trị giá 200.000 đồng; 03 bụi chuối trị giá 366.000 đồng; 01 cây bơ trị giá 1.300.000 đồng; 15 cây mít x giá trị 2.200.000 đồng/cây có trị giá 33.000.000 đồng; 02 cây mai vàng x giá trị 57.900 đồng/cây có trị giá 115.800 đồng; 01 cây ổi trị giá 450.000 đồng; 01 cây xoài trị giá 200.000 đồng; tổng cộng thành tiền là 35.631.800 đồng. Đối với cây khế trồng kiểng do ông T và chị Bé C1 không xác định được giá trị và 01 nhà phụ là chuồng gà (nhà dưới cấp 4, có kết cấu khung gỗ tạp, nền đất, mái lợp

tole sóng vuông, không vách, trị giá 2.817.300 đồng) do có thể di dời được, nên ông T có nghĩa vụ di dời cây khế và chuồng gà ra khỏi đất diện tích 480m²; Các cây còn lại như dừa khoảng 40 năm tuổi và tràm được xác định là cây trồng của bà H và chị Bé C1, nên chị Bé C1 không có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị là phù hợp (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp).

Trên phần đất tranh chấp diện tích 880,4m² giữa bà N và bà H, chị B1 C1 gồm các cây trồng thuộc sở hữu của bà N, ông C gồm: 82 cây mít x giá trị 1.300.000 đồng/cây có trị giá 106.600.000 đồng; 05 cây cam x giá trị 250.000 đồng/cây có trị giá 1.250.000 đồng; 08 cây mai vàng x giá trị 57.900 đồng/cây có trị giá 463.200 đồng; 01 cây ổi trị giá 130.000; 02 cây hạnh (tắc) x giá trị 150.000 đồng/cây có trị giá 300.000 đồng và 08 cây dừa x giá trị 2.500.000 đồng/cây có trị giá 20.000.000 đồng; tổng cộng thành tiền là 128.743.200 đồng (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp).

Ngoài ra, việc Tòa án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp giữa bà N và bà H, chị Bé C1 có diện tích 982,5m² là không chính xác, có sự nhầm lẫn mà cần xác định lại cho chính xác là diện tích 880,4m² trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M14-M15-M16-M1, thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đồng thời Tòa án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông T và bà H, chị Bé C1 có diện tích 575,2m² là không chính xác mà cần xác định lại cho chính xác là diện tích 480m² trong phạm vi các mốc M14-M6-M7-A-M14 thuộc một phần thửa 47, tờ bản đồ số 46 theo bản đồ chính quy, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo Công văn số: 616/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 21/7/2023 và Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ).

[4] Tại phiên tòa ông Trương Văn C đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị N và nguyên đơn ông Trương Văn T vẫn giữ nguyên kháng cáo như nêu trên. Xét thấy, trình bày của ông C đại diện cho bà N và trình bày của ông T tại phiên tòa như nêu trên là không có đủ căn cứ, đồng thời bà N và ông T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1 là có một phần cơ sở như đã phân tích trên, nên được xem xét giải quyết.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N và ông Trương Văn T; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1, sửa bản án sơ thẩm về số tiền mà chị Bé C1 có nghĩa vụ hỗ trợ, bồi thường cho bà N, ông C và cho ông T, đồng thời điều chỉnh lại QSD đất tranh chấp giữa các đương sự như đã phân tích trên.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử cũng sửa phần án phí sơ thẩm mà đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được xem xét giải quyết.

Đối với đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Lê Thị N và ông Trương Văn T tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là không có đủ cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm chỉ điều chỉnh phần án phí sơ thẩm mà nguyên đơn bà Lê Thị N phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện bà N không được chấp nhận và phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1 được chấp nhận, trong đó án phí có giá ngạch đối với đất tranh chấp: Diện tích $880,4\text{m}^2 \times 105.000 \text{ đồng/m}^2$ (đất CLN) = 92.442.000 đồng $\times 5\%$ = 4.622.100 đồng và án phí không giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Trần Thị H và chị B1 C1 là 300.000 đồng và yêu cầu bà H, chị Bé C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà N là 300.000 đồng, tổng cộng án phí sơ thẩm bà N phải chịu là 5.222.100 đồng. Đồng thời, sửa án phí sơ thẩm mà bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1 phải chịu đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Kim L1 được chấp nhận đối với số tiền vay gốc và lãi mà chị B1 C1 phải trả cho bà L1 là 414.050.000 đồng, án phí sơ thẩm phải chịu là 20.562.000 đồng; Trả giá trị cây trồng mà chị B1 C1 phải trả cho bà N, ông C là 128.743.200 đồng và phải trả cho ông T là 35.631.800 đồng, tổng cộng là 164.375.000 đồng, án phí sơ thẩm phải chịu là 8.219.000 đồng; Tổng cộng án phí sơ thẩm chị Bé C1 phải chịu là 28.781.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm, do bản án sơ thẩm bị sửa, nên nguyên đơn bà Lê Thị N, ông Trương Văn T và bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N, ông Trương Văn T;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Bé C1;

3. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 2, 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, 148, 157, 158, 227, 244, 246 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 175, 463, 589 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 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.

3.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T về việc yêu cầu hủy một phần Giấy chứng nhận QSD đất diện tích 898m², thuộc thửa đất số 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên QSD đất.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất giữa bà Trần Thị H và chị Nguyễn Thị Bé C1 và yêu cầu bà Trần Thị H, chị Nguyễn Thị Bé C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà Lê Thị N phần diện tích đất 1.300m² diện tích thực đo là 861,4m² (Đất CLN) thuộc một phần thửa đất số 631, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên QSD đất.

3.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Kim L1;

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Đặng Kim L1 và chị Nguyễn Thị Bé C1 về việc chị B1 Chính thống nhất có nghĩa vụ trả cho bà L1 số tiền vay gốc (vốn) là 350.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 26/10/2020 đến ngày 02/11/2021 là 64.050.000 đồng, tổng cộng vốn và lãi là 414.050.000 đồng (Bốn trăm mười bốn triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

3.4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Bé C1 về việc yêu cầu ông Trương Văn C, bà Lê Thị N phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại với số tiền là 20.000.000 đồng (chi phí san lấp lại cái hầm bà N, ông C đã đào trên đất).

3.5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Bé C1 về việc yêu cầu bà Lê Thị N và ông Trương Văn C có nghĩa vụ giao trả cho chị Nguyễn Thị Bé C1 QSD đất diện tích 861,4m², trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M14-M15-M16-M1, thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Bà Lê Thị N và ông Trương Văn C có nghĩa vụ giao trả cho chị Nguyễn Thị Bé C1 QSD đất diện tích 861,4m², trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M14-M15-M16-M1, thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 06, tọa lạc

ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

3.6. Chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Bé C1 về việc yêu cầu xác định ranh giới QSD đất giữa thửa 631 do chị Bé C1 đứng tên và thửa 640 (nay là thửa 47) do ông Trương Văn T đứng tên, đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Xác định ranh giới QSD đất giữa đất của hộ ông Trương Văn T (thuộc thửa 47 (thửa cũ là 640), tờ bản đồ số 06) với đất của bà Nguyễn Thị Bé C1 (thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 06), là đoạn thẳng từ mốc M7 đến mốc A, đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc hộ ông Trương Văn T gồm: Trương Văn T, Nguyễn Thị Bích T4 có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 (bao gồm trụ đá và lưới B40) có chiều dài 15,62m tính từ mốc A đến mốc M14 (theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ); 01 nhà phụ là chuồng gà (nhà dưới cấp 4, có kết cấu khung gỗ tạp, nền đất, mái lợp tole sóng vuông, không vách và 01 cây khế kiểng (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp) ra khỏi thửa 631, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên QSD đất.

Ranh giới QSD đất được sử dụng theo chiều thẳng đứng tính từ lòng đất đến không gian, tài sản của hai bên lấn chiếm ranh đất đã được xác định như nêu trên phải di dời theo quy định của pháp luật.

Hộ ông Trương Văn T gồm: Trương Văn T, Nguyễn Thị Bích T4 có nghĩa vụ giao trả cho chị Nguyễn Thị Bé C1 QSD đất diện tích đất 480m², trong phạm vi các mốc M14-M6-M7-A-M14, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Nguyễn Thị Bé C1 và ông Trương Văn T có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất theo diện tích đất đã được xác định ranh và thu hồi như nêu trên.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi một phần diện tích đất thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 46 theo bản đồ chính quy, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Trương Văn T ngày 12/11/2020, do cấp chồng lên phần đất của chị Nguyễn Thị Bé C1 thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 06 có diện tích 480m², trong phạm vi các mốc M14-M6-M7-A-M14 theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

3.7. Chấp nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Bé C1 về việc tự nguyện bồi hoàn giá trị cây trồng cho bà Lê Thị N, ông Trương Văn C và ông Trương Văn T như sau:

- Chị Nguyễn Thị Bé C1 có nghĩa vụ bồi hoàn cho ông Trương Văn T giá trị số cây trồng trên đất với số tiền là 35.631.800 đồng và được sở hữu toàn bộ các cây trồng trên diện tích đất 480m², trong phạm vi các mốc M14-M6-M7-A-M14 thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 06 (theo bản đồ địa chính chính quy thuộc một phần thửa 47, tờ bản đồ số 04), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

- Chị Nguyễn Thị Bé C1 có nghĩa vụ bồi hoàn cho bà Lê Thị N, ông Trương Văn C giá trị số cây trồng trên đất là 128.743.200 đồng và được sở hữu toàn bộ các cây trồng trên diện tích đất 861,4m² trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M14-M15-M16-M1 thuộc một phần thửa 631, tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ.

Bà Lê Thị N, ông Trương Văn C và ông Trương Văn T có nghĩa vụ quản lý, giữ gìn cây trồng trên đất mà chị Nguyễn Thị Bé C1 có nghĩa vụ trả giá trị cho bà N, ông C và ông T như nêu trên cho đến khi bàn giao cây trồng cho chị Bé C1 khi bản án có hiệu lực hoặc thi hành án (theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp).

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc ngày 28/02/2023 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Đ).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 5.222.300 đồng; nhưng được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0004076 ngày 10/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Bà N còn phải nộp tiếp số tiền 4.922.300 đồng (Bốn triệu chín trăm hai mươi hai nghìn ba trăm đồng).

- Ông Trương Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0004198, ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

- Chị Nguyễn Thị Bé C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 28.781.000 đồng; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006679, ngày 25/9/2019; số tiền 500.000 đồng, theo biên lai thu số 0006680, ngày 25/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tháp Mười. Chị Bé C1 còn phải nộp tiếp số tiền 27.981.000 đồng (Hai mươi bảy triệu chín trăm tám mươi một nghìn đồng).

3.9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bà Lê Thị N, ông Trương Văn T phải cùng chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, tổng cộng là 12.478.000 đồng; nhưng do bà Lê Thị N đã nộp và thanh toán xong số tiền 3.034.000 đồng; chị Nguyễn Thị Bé C1 đã nộp và thanh toán xong số tiền 9.444.000 đồng, vì vậy bà Lê Thị N và ông Trương Văn T phải cùng có nghĩa vụ trả lại số tiền 9.444.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Bé C1.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Lê Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002326 ngày 24/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Trương Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002327 ngày 24/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Nguyễn Thị Bé C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0002339 ngày 26/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo 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:

- VKSND Tỉnh;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;

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

- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Quang).

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi