TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 134/2018/DS-PT
Ngày 04/6/2018
V/v tranh chấp ranh giới và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giá trị 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 Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy .

- Thư ký phiên tòa: Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Bình Thành - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 18 tháng 01, ngày 26 tháng 01, ngày 19 tháng 3, ngày 18 tháng 5, ngày 04 tháng 6 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 178/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2017 về Tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại giá trị tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 313/2017/QĐPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2011 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm: 1970;

Địa chỉ: Số 22, ấp Phú Thành, xã Tân Phú Đ, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn: Luật sư Phạm Hoàng Đ - Công ty Luật hợp danh Anh Em, chi nhánh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Phan Thanh G, sinh năm: 1956;

Địa chỉ: Số 194, khóm Hòa Khánh, phường 2, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp bị đơn: Ông Cao Minh Tr sinh năm:1970

Địa chỉ: Số 273, khóm Sa Nhiên, phường Tân Quy Đ, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Trần Văn Nh , sinh năm 1974

Địa chỉ: Số 54A/TB, ấp Tân Bình, xã Hòa Thành, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Huỳnh Kim H, sinh năm: 1972;

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Hoa): Ông Trần Văn H, sinh năm: 1970;

Cùng địa chỉ: Số 22, ấp Phú Thành, xã Tân Phú Đ, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ủy ban nhân dân thành phố Đ;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thanh Ch- chức vụ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Đ.

Địa chỉ: Số 530A, Nguyễn Sinh Sắc, Khóm 5, Phường 1, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người làm chứng:

Ông Võ Văn Th, sinh năm: 1967;

Địa chỉ: Số 24, ấp Phú Thành, xã Tân Phú Đ, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Ông Trần Văn H

Ông Phan Thanh G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày:

Năm 2007 ông H có nhận chuyển nhượng 1.002,7m^2 là một phần trong diện tích đất 1.970,6m^2, thuộc thửa đất số 76, tờ bản đồ số 29, đất tọa lạc tại ấp Phú Thành, xã Tân Phú Đ của ông Phan Thanh G, giá chuyển nhượng là 150.000đ/m^2 x 1.002,7m^2 = 150.405.000đồng, ông G giảm cho ông H 105.000đồng, còn lại 150.300.000đồng ông H đã trả tiền đầy đủ cho ông G. Ngày 18/10/2007 ông H và ông G đến UBND xã Tân Phú Đ để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng trong hợp đồng không ghi giá chuyển nhượng do ông G nhờ người khác làm dùm (ông H không biết họ tên, địa chỉ người này). Sau khi hoàn thành các thủ tục đến

ngày 26/11/2007 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 733, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.002,7m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa, sau đó ông H xin chuyển mục đích sử dụng đất, đến ngày 22/10/2008 được chuyển mục đích sử dụng thành đất trồng cây lâu năm.

Ông G đã giao thửa đất 733 cho ông H, sau khi nhận chuyển nhượng đến khoảng giữa tháng 11/2007 ông H mướn xe Kobe móc đất đắp hai đầu của thửa đất 733; đến giữa năm 2008 ông H trồng chuối, hiện nay vẫn còn một số cây chuối cặp đường đan do ông H xây dựng. Phần còn lại của thửa đất 733 ông H nuôi cá từ khoảng tháng 7/2008 đến khoảng cuối năm 2013; từ năm 2014 ông H không còn thả cá giống nuôi mà để cá tự nhiên tự vào ao.

Vào khoảng giữa năm 2011 ông G tiến hành bơm cát chảy tràn qua thửa đất 733 của ông G đã chuyển nhượng cho ông H, đến giữa năm 2012 ông G tiếp tục trồng cây. Đầu năm 2013 ông G xây dựng hàng rào, đường đan, lợp mái tol nhà trọ lấn chiếm đất, khoảng không gian thửa đất 733 diện tích 117,2m^2.

Nay ông Trần Văn H yêu cầu ông Phan Thanh G tháo dở, di dời công trình kiến trúc, cây trồng trả lại khoảng không gian, diện tích đất lấn chiếm 117,2m^2 thể hiện bởi thể hiện các mốc 3-4-16-17-18-19-20-9-10-11-12-13-14-15-3 (hình 1) cho ông H và bà H vì phần đất này thuộc thửa đất 733 diện tích 1.002,7m^2 các mốc 3-4-5-6-7-24-23-22-21-8-9-10-11-12-13-14-15-3 (gồm hình 1 và hình 3 theo sơ đồ đo đạc ngày 12/7/2017) do ông Huề đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông H và bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông G là trả số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.002,7m^2 cho ông G 200.000.000đồng vì tiền chuyển nhượng 150.300.000đồng ông H đã trả đầy đủ cho ông G xong.

Ông H và bà H thừa nhận ông G có san lắp cát trên một phần thửa đất 733, ông H và bà H đồng ý trả cho ông G giá trị phần cát mà ông G san lắp là 7.492.800đồng. Ông H và bà H tự nguyện hỗ trợ cho ông G 2.000.000đồng chi phí di dời toàn bộ cây trồng, công trình kiến trúc ra khỏi thửa đất 733 của ông H. Ngoài ra ông H không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Phan Thanh G và người đại diện hợp pháp ông Cao Minh Tr trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất tranh chấp do ông G nhận chuyển nhượng của ông Lê Thành Ngh vào khoảng tháng 9/2007. Đến tháng 10/2007 ông G thỏa thuận chuyển nhượng 1.002,7m^2 trong diện tích đất 1.970,6m^2, thuộc thửa đất 76, tờ bản đồ số 29 với giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng cho ông H, chứ không phải giá 150.300.000đồng như ông H trình bày. Ngày 18/10/2007 ông H và ông G có đến UBND xã Tân Phú Đ để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trong hợp đồng không ghi giá tiền chuyển nhượng là do lúc đó ông G nhờ

người khác làm dùm (không biết họ tên, địa chỉ của người này). Sau khi hoàn thành các thủ tục đến ngày 26/11/2007 ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 733, tờ bản đồ số 29, diện tích 1002,7m^2; nhưng đến nay ông H chưa trả tiền nhận chuyển nhượng đất cho ông G, nên ông G chưa bàn giao diện tích đất chuyển nhượng cho ông H. Đến khoảng tháng 10/2010 ông G san lắp cát phần đất còn lại của thửa đất 76 sau khi đã chuyển nhượng cho ông H, khi san lắp cát có chảy tràn qua phần đất thửa 733 đã chuyển nhượng cho ông H, do ông H chưa trả tiền nhận chuyển nhượng cho ông G nên ông G trồng các cây Chuối, Bạch đàn, Mít, Mận. Năm 2012 ông G có xây nhà trọ lợp mái tôn chiếm qua khoảng không gian, làm đường đi nền xi măng, hàng rào lấn qua phần đất mà ông G đã chuyển nhượng cho ông H.

Nay ông G đồng ý tự nguyện di dời toàn bộ cây trồng, mái tôn, đường đi nền xi măng, hàng rào trả lại diện tích đất 117,2m^2 thể hiện các mốc 3-4-16-17-18-19-20-9-10-11-12-13-14-15-3 (hình 1) cho ông H và bà H, vì phần đất này nằm trong diện tích đã chuyển nhượng; không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ di dời. Do đó, ông G đồng ý giao cho ông H và bà H quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất 733 ông G đã chuyển nhượng cho ông H diện tích 1.002,7m^2 thể hiện bởi các mốc 3-4-5-6-7-24-23-22-21-8-9-10-11-12-13-14-15-3 (gồm hình 1 và hình 3 theo sơ đồ đo đạc ngày 12/7/2017). Ông G đồng ý để cho ông H, bà H quản lý, sử dụng phần cát ông G đã san lắp trên một phần thửa đất 733, nhưng ông G yêu cầu ông H và bà H cùng liên đới phải trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 733 là 200.000.000đồng, không yêu cầu tính lãi và tính giá đất chênh lệch; yêu cầu ông H và bà H liên đới trả giá trị cát mà ông G đã san lắp trên một phần thửa đất 733 là 7.492.800đồng. Ngoài ra ông G không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Kim H (tham gia tố tụng với bên nguyên đơn) do ông Trần Văn H đại diện trình bày:

Thống nhất với lời trình bày, ý kiến và yêu cầu của ông Trần Văn H và không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Đ, có văn bản trình bày ý kiến:

Trình tự thủ tục UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H thửa đất số 733, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.002,7m^2 đúng theo quy định pháp luật. Ủy ban nhân dân thành phố Đ không có yêu cầu gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo qui định của pháp luật.

Bản án số 21/2017/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố Đ quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H, bà Huỳnh Kim H về việc yêu cầu ông Phan Thanh G trả lại phần ranh đất lấn chiếm có diện tích 117,2m^2 tại các mốc 3-4-16-17-18-19-20-9-10-11-12-13-14-15-3 (hình 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 11/3/2015 được chỉnh sửa ngày 12/7/2017.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Phan Thanh G về việc yêu cầu ông Trần Văn H, bà Huỳnh Kim H liên đới trả giá trị đất chuyển nhượng diện tích 1.002,7m^2, số tiền 150.405.000đồng và tiền san lấp cát 7.492.800đồng, tổng cộng là 157.897.800đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm đồng).

Buộc ông Phan Thanh G tháo dở, di dời toàn bộ công trình kiến trúc, cây trồng giao lại cho ông H, bà H được quyền quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng có diện tích 1.002,7m^2, trong đó có 117,2m^2 phần tranh chấp ranh đất, thể hiện bởi các mốc 3-4-5-6-7-24-23-22-21-8-9-10-11-12-13-14-15-3 gồm hình 1 và hình 3 theo sơ đồ đo đạc ngày 11/3/2015 được chỉnh sửa ngày 12/7/2017 thuộc thửa đất 733, tờ bản đồ số 29, do ông Trần Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 26/11/2007, đất tọa lạc tại ấp Phú Thành, xã Tân Phú Đ, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Ranh giới quyền sử dụng đất thửa 733 của ông H, bà H và thửa đất 76 của ông G được xác định bởi các mốc 4-16-17-18-19-20-9 theo sơ đồ đo đạc ngày 11/3/2015 được chỉnh sửa ngày 12/7/2017 (có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Buộc ông Trần Văn H và bà Huỳnh Kim H phải liên đới trả cho ông G tiền nhận chuyển nhượng diện tích 1.002,7m^2, số tiền 150.405.000đồng (Một trăm năm mươi triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng) và giá trị cát san lấp là 7.492.800đồng (Bảy triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn tám trăm đồng), tổng cộng là 157.897.800đồng (Một trăm năm mươi bảy triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn tám trăm đồng) cho ông Phan Thanh G.

Bác một phần yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phan Thanh G số tiền là 49.595.000đồng.

Công nhận sự tự nguyện của ông H, bà H hỗ trợ ông G 2.000.000đồng chi phí di dời cây trồng, công trình kiến trúc của ông G ra khỏi thửa đất 733 của ông H.

Về án phí:

- Ông Phan Thanh G phải chịu 4.530.750đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông G đã nộp 5.000.000đồng theo biên lai số 023547 ngày 04/02/2015, số tiền nộp 194.000đồng theo biên lai thu số 06055 ngày 05/9/2016 và số tiền nộp 3.774.000đồng theo biên lai số 13588 ngày 12/5/2017, tổng cộng ông G đã nộp tạm ứng án phí là 8.968.000đồng, sau khi khấu trừ ông G được nhận lại 4.437.250đồng (Bốn triệu bốn trăm ba mươi

bảy nghìn hai trăm năm mươi đồng) tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

- Ông Trần Văn H và bà Huỳnh Kim H phải liên đới chịu 7.894.890đồng (Bảy triệu tám trăm chín mươi bốn nghìn tám trăm chín mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp số tiền 200.000đồng theo biên lai thu số 023297 ngày 01/10/2014 và số tiền nộp 825.500đồng theo biên lai thu số 13574 ngày 08/5/2017, tổng cộng ông H đã nộp 1.025.500đồng, như vậy ông H và bà H còn phải liên đới nộp tiếp số tiền 6.869.390đồng (Sáu triệu tám trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm chín mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông H và bà H phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 4.308.721đồng; ông G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền là 570.279đồng. Ông H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trước đây 4.079.000đồng, ông G đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trước đây 800.000đồng; được chuyển thành chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông G chịu, ông H, bà H phải liên đới chịu, đồng thời ông H, bà H còn phải liên đới hoàn trả lại cho ông G 229.721đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Phan Thanh G mà ông Trần Văn H và bà Huỳnh Kim H chưa thi hành xong các khoản tiền phải trả cho ông G, thì hàng tháng ông H và bà H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong**.**

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự. Sau khi xét xử ông H, ông G kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 02/8/2017 ông H kháng cáo ông không đồng ý trả tiền 1.002,7m^2 đất số tiền 150.405.000đồng, tiền cát sang lấp 7.492.800đồng, tiền hỗ trợ di dời tài sản 2.000.000đồng cho ông G Ngày 04/8/2017 ông G kháng cáo theo quyết định bản án sơ thẩm ông H, bà H trả cho ông số tiền 150.405.000đồng; không đồng ý ông yêu cầu ông H, bà H phải trả tiền chuyển nhượng đất 200.000.000đồng.

Phiên tòa phúc thẩm đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Đ có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Ông H, anh Tr, Luật sư Đ, ông Th có mặt. Ngày 04/6/2018 ông G thay đổi ủy quyền cho ông Trần Văn Nh tham dự phiên tòa giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa các đương sự khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ các chứng cứ cho Toà án xem xét giải quyết vụ án; ông H, ông G vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Ông H cung cấp thêm chứng cứ gồm hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 giữa ông H và ông Th số tiền là 152.500.000đồng. Ông H trình bày do trước đây hợp đồng chuyển nhượng đất quá lâu ông không nhớ chính xác sự việc. Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử, ông về nhà tìm kiếm được hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 giữa ông H và ông Th chứng minh trả tiền đất chuyển nhượng cho ông G nên cung cấp thêm cho Tòa án xem xét, ông không đồng ý trả tiền đất cho ông G. Còn về tiền hỗ trợ 2.000.000đồng nếu ông G tự nguyện di dời trả đất thì ông mới hỗ trợ số tiền này, nhưng ông G không đồng ý nên ông không còn đồng ý hỗ trợ số tiền này. Ông chỉ còn đồng ý trả tiền sang lấp cát cho ông G.

Người làm chứng ông Th giữ nguyên ý kiến trình bày trước đây. Qua kết quả việc xét xử sơ thẩm ông xin cung cấp chứng cứ chứng minh thực tế sự việc. Ông Th và ông G có thỏa thuận hỏi mua của ông Lê Thành Ngh diện tích đất đất 1.970,6m^2, thuộc thửa đất 76, tờ bản đồ số 29. Nhưng do không đủ tiền trả nên kêu ông H chuyển nhượng lại diện tích 1002,7m^2 lấy trả tiền cho ông Ngh. Đất ông G đứng tên giấy chứng nhận; ông G đo đạc đất và làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho ông H. Còn phần đất ông G và ông Th bỏ tiền ra hùng mua của Ngh còn lại là 967,3m^2 thì năm 2012 ông Th nhường lại cho ông G luôn; chứng cứ chứng minh lời trình bày của ông là Hợp đồng sang nhượng đất, lối đi và hạ tầng điện nước ngày 20/01/2012 giữa ông G và Th (bản gốc). Bảng kê trả tiền mua đất ông Võ Văn Th (B) ngày 22/01/2012 (bản gốc). Bản photo các Biên nhận ngày 25/4/2011, ngày 07/9/2010, ngày 10/8/2010 và Tờ thỏa thuận ngày 30/7/2010 do ông G viết, ông Th ký tên.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông H trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp ông G chuyển nhượng cho ông H. Ông H trả tiền cho ông G xong thì ông G mới đến Ủy ban nhân dân xã Tân Phú Đ chuyển nhượng đất cho ông H. Ông H đã nhận đất và sử dụng trên 10 năm nay. Ông G thừa nhận ông lấn ranh đất ông H, khi Ủy ban nhân dân xã hòa giải nhiều lần ông G không có ý kiến gì về số tiền chuyển nhượng đất ông H chưa trả. Số tiền chuyển nhượng không ghi trong hợp đồng là có sự sơ xuất của hai bên do nhờ người khác ghi dùm. Xác định hợp đồng thực tế là có xãy ra được hai bên thừa nhận. Ông G lấn đất thì số tiền sang lấp cát anh H đồng ý trả; số tiền hỗ trợ di dời ông H không còn đồng ý. Ông Th là người làm chứng thì đã được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét thẩm vấn ông Th. Ông Th đã trình bày ý kiến xác nhận việc ông H trả tiền đất; ông G đã dùng tiền này trả tiền đất cho ông Ngh. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm.

Ông G cũng như người đại diện hợp pháp của ông thừa nhận khi chuyển nhượng đất cho ông H thì có đo đạc thực tế đất, làm thủ tục chuyển nhượng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Ông G đồng ý trả diện tích đất lấn chiếm 117,2m^2 cho ông H; nhưng tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200.000.000đồng ông H chưa trả cho ông nên ông kiện yêu cầu trả và trả giá trị cát sang lấp là 7.492.800đồng. Ông Nh trình bày về tư cách tố tụng ông Th đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét là không có liên quan đến vụ án nên không có ý kiến. Hợp đồng chuyển nhượng đất không ghi số tiền chuyển nhượng là do thỏa thuận của hai bên; ông G vẫn đang quản lý đất. người làm chứng trình bày ông H sử dụng đất là không khách quan do có quan hệ là người làm công ông H. Không có chứng cứ ông H trả tiền cho ông G nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông G.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý đến khi giải quyết vụ án Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách đương sự, thu thập chứng cứ. Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ theo trình tự thủ tục quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung kháng cáo xét Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết có sai phạm không đưa ông Th tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Lý do tại biên bản hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã đã có ghi nhận ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Th. Sau khi kháng cáo ông H đã xuất trình thêm chứng cứ mới là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất 11/10/2017, ông Th nhận tiền của ông H. Do phát sinh tình tiết mới không thể khắc phục được đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đất tranh chấp giữa ông H với ông G có diện tích 1.002,7m^2 thuộc thửa đất số 733, do ông Trần Văn H đứng tên quyền sử dụng đất giáp với thửa đất 76 diện tích 976,9m^2 do ông Phan Thanh G đứng tên cùng tờ bản đồ số 29 tọa lạc tại ấp Phú Thành, xã Tân Phú Đ, thành phố Đ.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định ông H nhận chuyển nhượng thửa đất 733 giá 150.405.000đồng, ông G bớt cho ông H 105.000đồng, còn lại 150.300.000đồng ông H đã trả đầy đủ cho ông G. Nhưng ông H không có chứng cứ gì chứng minh việc trả tiền. Người làm chứng ông Võ Văn Th xác định ông H đã trả

tiền chuyển nhượng đất cho ông G xong, nhưng cũng không có chứng cứ gì chứng minh.

[3] Ông G cho rằng chuyển nhượng thửa đất 733 cho ông H với giá là 200.000.000đồng nhưng cũng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng và theo kết quả định giá tài sản ngày 02/6/2017 của Hội đồng định giá tài sản xác định giá thị trường của diện tích đất 1.002,7m^2 tại thời điểm chuyển nhượng tháng 10/2007 có giá là 150.000đ/m^2 x 1.002,7m^2 = 150.405.000đồng. Căn cứ vào phần đất chuyển nhượng thửa đất 733 ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông H và người làm chứng anh T, anh H, ông Th chứng minh được ông H đã sử dụng thửa đất 733 từ tháng 12/2007. Nhưng đất vẫn do ông G quản lý là căn cứ vào khoảng năm 2011, năm 2012 ông G tiến hành bơm cát chảy tràn qua thửa đất 733, trồng cây, lợp mái tôn nhà trọ, làm đường đi nền xi măng, xây dựng hàng rào nên xác định ông H, bà H chưa trả tiền chuyển nhượng nên buộc ông H, bà H liên đới trả cho ông G tiền chuyển nhượng đất là 150.405.000đồng, theo giá do Hội đồng định giá quyết định.

[4] Đối với phần cát ông G đã san lắp trong một phần thửa đất 733 thì H, bà H cũng thừa nhận và đồng ý trả tiền san lắp 7.492.800đồng. Ông H, bà H tự nguyện hỗ trợ ông G 2.000.000đồng chi phí di dời toàn bộ cây trồng, công trình kiến trúc là phù hợp, nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[5] Ông H và ông G đều không đồng ý quyết định của bản án Tòa án cấp sơ thẩm nên kháng cáo yêu cầu giải quyết lại.

[6] Xét kháng cáo của ông H không đồng ý trả số tiền 150.405.000đồng. thì ông H đã cung cấp thêm được chứng cứ giấy hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 giữa ông H và ông Th ký kết chuyển nhượng đất là 152.500.000đồng và ông đã trả đủ tiền. Trước đây theo các tờ tường trình cũng nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông Th thừa nhận ông và ông G cùng hùng mua đất của ông Lê Thanh Ngh diện tích đất 1.970,6m^2 với giá khoảng 320.000.000đồng. Ông và ông G đã bỏ ra số tiền hùng mỗi người 80.000.000đồng trả cho ông Ngh, số tiền còn lại sau khi ông Ngh sang tên chuyển nhượng cho ông G xong sẽ trả đủ. Tuy nhiên, do không đủ tiền trả cho ông Ngh nên ông G và ông Th đã kêu ông H nhận chuyển nhượng diện tích 1002,7m^2 để lấy tiền trả tiền cho ông Ngh. Hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất ngày 11/10/2007 do chính tay ông Th viết, ký tên; đã nhận đủ tiền của ông H trả tiền chuyển nhượng đất 152.500.000đồng. Do đất ông G đứng tên giấy chứng nhận nên số tiền nhận của ông H đã dùng trả tiền mua của ông Ngh và ngày 18/10/2017 ông G sang tên giấy đất cho ông H. Khi thực hiện chuyển nhượng đất ông H, ông G, ông Th đều thống nhất là có đo đạc đất thực

tế là 1002,7m^2 giao cho ông H; ông G thừa nhận ngày 18/10/2007 ông làm thủ tục sang tên đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H.

[7] Đối với phần đất hùng mua còn lại giữa ông G và ông Th thửa 76 có diện tích 967,9m^2 thì ông Th đã nhượng lại cho ông G luôn. Nội dung được thể hiện theo Hợp đồng sang nhượng đất, lối đi và hạ tầng điện nước ngày 20/01/2012 ông Th chuyển nhượng cho ông G phần hùng diện tích đất thửa 76 cùng diện tích đất lộ giáp khu dân cư 64m^2 với giá là 230.000.000đồng; kèm theo các biên nhận do ông G viết số lần trả tiền đất cho ông Th. Do trước đây Tòa án cấp sơ thẩm đã có làm việc với các đương sự, các bên đương sự thống nhất không có tranh chấp yêu cầu gì với ông Th nên đã xác định đưa ông Th vào tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng.

[8] Sau khi kháng cáo và Tòa án cấp phúc thẩm công khai chứng cứ mới thu thập được thì ông G trình bày ông Th chỉ là người môi giới cho ông mua đất của ông Ngh, không có việc hùng tiền mua đất; ông chuyển nhượng đất cho ông G với giá 200.000.000đồng. Tuy nhiên ông G không có chứng cứ gì chứng minh lời trình bày của mình, phản bác lời trình bày của ông Th. Qua các chứng cứ thu thập được việc không đưa ông Th vào tham gia tố tụng tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng nội dung tranh chấp giữa ông H và ông G. Nếu ông G có phát sinh tranh chấp gì với ông Th sẽ được giải quyết bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[9] Xét các chứng cứ mới và lời khai của ông Th hoàn toàn phù hợp với lời trình bày của ông G tại biên bản hòa giải ngày 22/5/2014 và ngày 20/8/2014 của Ủy ban nhân dân xã Tân Thuận Đ thì ông G thừa nhận có hùng mua đất với ông Th. Ông G đã chuyển nhượng đất xong cho ông H; ông G có lấn đất của ông H do giấy chứng nhận diện tích đất của ông chỉ có 967,9m^2 nên ông muốn lấy lại 33m^2 cho đủ diện tích 1.000m^2.

[10] Từ nhận định trên có đủ chứng cứ chứng minh ông H nhận chuyển nhượng đất đã trả đủ tiền nên ông G sang tên và đo đạc, giao đất cho ông H sử dụng. Việc ông G lấn ranh đất của ông H đã được ông G thừa nhận và đồng ý trả lại diện tích đất lấn chiếm 117,2m^2 đất. Do đó chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H không đồng ý trả tiền chuyển nhượng đất cho ông G. Bác yêu cầu kháng cáo của ông G yêu cầu ông H trả số tiền chuyển nhượng đất 200.000.000đồng.

[11] Xét kháng cáo ông H về tiền hỗ trợ di dời trả đất 2.000.000đồng. Trước đây ý ông nếu ông G tự nguyện di dời tài sản trả đất thì ông H đồng ý hỗ trợ số tiền 2.000.000đồng nhưng ông G không đồng ý. Ông G cũng không có yêu cầu ông H hỗ trợ tiền di dời. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự tự nguyện ông H hỗ trợ số tiền 2.000.000đồng cho ông G là không đúng với ý chí

của đương sự nên chấp nhận kháng cáo này của ông H. Không buộc ông H hỗ trợ số tiền di dời 2.000.000đồng cho ông G.

[12] Ngoài ra bản án tuyên chấp nhận yêu cầu của ông H và sự đồng ý trả lại diện tích lấn chiếm đất của ông G nhưng lại ghi xác định ranh đất theo sơ đồ đo đạc có các mốc 4-16-17-18-19-20-9 là không chính xác mà phải là được xác định bởi các mốc 3-15-14-13-12-11-10. Do đó cần sửa bản án sơ thẩm về tuyên vị trí ranh đất giữa ông H và ông G.

[13] Từ những nhận định trên xét yêu cầu kháng cáo của ông H, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là cơ sở. chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông G. Đối với số tiền chuyển nhượng đất 152.500.000 đồng ông Th nhận của ông H, nếu ông G có phát sinh tranh chấp thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

[14] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là chưa phù hợp pháp luật nên không chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông G, chấp nhận kháng cáo của ông H. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[15] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Do ông G có lỗi và yêu cầu của ông H được chấp nhận nên ông G phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 4.879.000đồng. Tuy nhiên, tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản trước đây ông H đã nộp 4.079.000đồng, ông G đã nộp 800.000đồng. Ông G có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông H, bà H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.079.000đồng.

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông G phải chịu tiền án phí sơ thẩm có giá ngạch yêu cầu của ông không được chấp nhận, án phí không có giá nghạch yêu cầu của ông H được chấp nhận; ông H phải chịu tiền án phí trả giá trị tiền cát sang lấp cho ông G.

[17] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông H và ông G không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 256, 265, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 175 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 166, 203 của Luật đất đai 2013;

Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn Huề.

- Không chấp nhận kháng cáo của Phan Thanh G.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DS-ST ngày: 20/7/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn H, bà Huỳnh Kim H về việc yêu cầu ông Phan Thanh G trả lại phần ranh đất lấn chiếm có diện tích 117,2m^2 và không tự nguyện hỗ trợ số tiền di dời tài sản 2.000.000 đồng.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Phan Thanh G yêu cầu ông Trần Văn H, bà Huỳnh Kim H trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200.000.000đồng.

Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh G về việc yêu cầu ông Trần Văn H, bà Huỳnh Kim H liên đới trả tiền san lấp cát 7.492.800đồng.

Công nhận ông H, bà H được quyền sử dụng phần đất chuyển nhượng có diện tích 1.002,7m^2 (trong đó có 117,2m^2 phần tranh chấp ranh đất),thể hiện bởi các mốc 3-4-5-6-7-24-23-22-21-8-9-10-11-12-13-14-15-3 thuộc thửa đất 733, tờ bản đồ số 29, do ông Trần Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 26/11/2007.

Ranh giới quyền sử dụng đất thửa 733 của ông H, bà H và thửa đất 76 của ông G được xác định bởi các mốc 3-15-14-13-12-11-10. (kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 12/7/2017). Đất tọa lạc tại ấp Phú Thành, xã Tân Phú Đ, thành phố Đ, tỉnh Đồng Tháp.

Ranh giới quyền sử dụng được đất xác định theo chiều thẳng đứng từ không gian đến lòng đất; tài sản, vật kiến trúc, cây trồng trên đất nếu bên nào lấn chiếm thì phải tháo dở, di dời theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Trần Văn H và bà Huỳnh Kim H phải liên đới trả cho ông G số tiền là 7.492.800đồng.

- Về chi phí tố tụng và án phí dân sự:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Buộc ông Phan Thanh G có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Trần Văn H, bà Huỳnh Kim H chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.079.000đồng.

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

- Về án phí dân sự sơ thẩm :

Ông Phan Thanh G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.200.000đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.000.000đồng theo biên lai thu số 023547 ngày 04/02/2015; số tiền 194.000đồng theo biên lai thu số 06055 ngày 05/9/2016 và số tiền 3.774.000đồng theo biên lai số 13588 ngày 12/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ. Tổng cộng là 8.968.000đồng, sau khi khấu trừ ông G phải nộp thêm là 1.232.000đồng.

Ông Trần Văn H và bà Huỳnh Kim H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 374.000đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp số tiền 200.000đồng theo biên lai thu số 023297 ngày 01/10/2014 và số tiền nộp 825.500đồng theo biên lai thu số 13574 ngày 08/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ. Tổng cộng đã nộp 1.025.500đồng; ông H và bà H được nhận lại 650.900đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn H không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Ông H được nhận lại số tiền 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 13808, ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

Ông Phan Thanh G không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Ông G được nhận lại số tiền 300.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 13813, ngày 04 tháng 08 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đ.

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 thoả 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, 7a, 7b và Điều 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm