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

Bản án số: 183/2024/DS-PT
Ngày 16 - 4 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ranh giới 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 toạ phiên tòa:* Ông Nguyễn Chí Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tấn Tặng

Bà Kiều Kim Xuân

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Võ Thị Bảo Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Được - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 139/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2024 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ranh giới quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Bà Phan Thị H, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Tổ C, Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*2. Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Tổ C, Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T:* Chị Võ Thị Cẩm N, sinh năm 1986; Địa chỉ: Tổ C, Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị Võ Thị Cẩm N, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Tổ C, Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện C.

Địa chỉ: Số A, Nguyễn T1, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Anh Nguyễn Minh N1, sinh năm 1987.

Hộ khẩu thường trú: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Tổ C, Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ông Bảo H1, sinh năm 1965.

3.5. Anh Bảo Phước Quí Minh H2, sinh năm 1992.

3.6. Anh Bảo Minh H3, sinh năm 1982.

3.7. Anh Bảo Minh H4, sinh năm 2005.

Cùng địa chỉ: Tổ C, Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ông Trần Văn V, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Bà Trần Thị L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Bà Nguyễn Thị Bích N2, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Bà Lê Thị N3, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

*4. Người kháng cáo:* Bà Phan Thị H, là nguyên đơn trong vụ án.

(Bà H, ông H1, anh H2, chị N, anh N1 có mặt; Anh H4, ông V, bà L, bà N2, bà N3 có đơn xin xét xử vắng mặt; Anh H3, Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện C vắng mặt).

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Phan Thị H trình bày:***

Năm 1999, bà H có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Đ chiều ngang 8m, chiều dài 36m, diện tích 288m$^2$(trừ phần lộ đất 3m), giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng, đã trả đủ tiền cho bà Đ nhưng bà T (con của bà Đ) trực tiếp nhận tiền, có làm giấy tay với bà Đ và bà T. Nội dung thỏa thuận như sau: "*Tôi có bán cho cháu H số đất là bề ngang 8m bề dài 36m, số tiền là 10.000.000 đồng, trả 03 lần, hiện nhận 3.000.000 đồng của cháu H",* còn lại 7.000.000 đồng đã giao đủ cho bà T.

Hiện trạng khi chuyển nhượng phía trước giáp lộ đất, phía sau đất ruộng, sau đó bà T đào mương chiều rộng 2m sát với ranh đất chuyển nhượng. Đến năm 2000, chính quyền làm đường nhựa 3m, bà H cất nhà kiên cố và làm hàng

rào lưới B40 như hiện nay, khi cất nhà có cắm ranh trồng trụ đá, sau hậu trồng 04 trụ đá chiều ngang, có bà T và anh D (con rể bà T) cùng chứng kiến.

Năm 2013, bà H không có ở nhà gia đình bà T cắt lưới B40 xô hàng rào xuống mương, khi phát hiện sự việc bà H báo với Ban hòa giải ấp được thông tin bà T đã thưa rồi. Khi Ban hòa giải tiến hành khảo sát bà T nói sẽ thuê người vào đo đạc lại, B hòa giải nói để thực hiện giùm và hẹn ngày đo đạc, khi tiến hành đo đạc bà T xác định từ gốc gáo dưới sông kéo dài ra phía sau 39m, do bà T nói chỉ chuyển nhượng 36m nên trừ 3m đường lộ, các bên thống nhất theo trụ ranh được trồng vào năm 2000 có lập biên bản và bà T ký tên. Hiện nay trụ đá phía sau hậu vẫn còn.

Bà H nhiều lần yêu cầu sang tên đất nhưng bà T không thực hiện, thời điểm đổi giấy tập trung bà H kêu bà T sang tên nhưng bà T không chịu kéo dài cho đến nay.

Bà H khởi kiện yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất ngang 8m, dài 30,01m, diện tích 241,7m$^2$ theo đo đạc thực tế, thửa đất số 2881, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc như sau:

- Từ mốc M21 đến mốc M3 dài 8m.
- Từ mốc M3 đến mốc M16 dài 23,67m.
- Từ mốc M16 đến mốc M17 dài 6,56m.
- Từ mốc M17 đến mốc M18 dài 8m.
- Từ mốc M18 đến mốc M19 dài 1,12m.
- Từ mốc M19 đến mốc M20 dài 5,44m.
- Từ mốc M20 đến mốc M21 dài 23,93m.

Theo Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.

Bà H thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá của Hội đồng định giá và Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.

Đối với phần đất nằm trong phạm vi các mốc M21 - M22 - M23 - M1 - M2 - M3 - M21 bà H không tranh chấp hay yêu cầu gì.

***Bị đơn bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Nguồn gốc phần đất tranh chấp của bà Đ, năm 1999 bà Đ và bà T thống nhất chuyển nhượng cho bà H một phần đất chiều ngang 8m, chiều dài 36m, tính từ mé sông, giá chuyển nhượng 10.000.000 đồng, bà T đã nhận đủ tiền, có làm giấy tay mua bán. Hiện trạng chuyển nhượng phía trước là lộ đất do sạt lở và làm lộ đal thành lộ nhựa nên diện tích chuyển nhượng còn ít lại, lúc chuyển nhượng bà Đ lớn tuổi nên bà H tự tiến hành cắm ranh, khi phát hiện cắm ranh không đúng nên yêu cầu dỡ hàng rào.

Sau đó bà T đào mương chiều rộng 2m, chiều dài hết đất, hiện trạng con mương cách ranh đất chuyển nhượng khoảng 4m nhưng bà H không đồng ý. Năm 2013 bà T làm đơn thưa đến ấp để giải quyết, Ban hòa giải tiến hành hòa giải bà H chỉ thống nhất chiều ngang 8m, còn chiều dài không thống nhất nên lập biên bản hòa giải không thành. Cũng trong năm 2013 bà T và bà H đến một cửa của H5 để sang tên nhưng bà Nguyễn Thị Đ1 (con của bà Đ) không chịu ký tên nên không thực hiện được. Đến 2017 bà T kêu địa chính xã và cơ quan đo đạc đo lại để tách thửa cho chị N và bà H nhưng các bên vẫn không thống nhất được chiều dài.

Năm 2022 bà H thưa bà T đến Ủy ban nhân dân xã B để giải quyết, lúc này bà H và bà T thống nhất được chiều dài 36m tính từ gốc cây cồng (nằm gần giữa sông Cái B1) và hẹn ngày sau ký tên vào biên bản, do bà H thay đổi không đồng ý yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bà T không đồng ý theo yêu cầu của bà H, bà T đồng ý sang tên cho bà H phần đất diện tích 189,4m$^2$, thuộc thửa đất 2881, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc như sau:

- Từ mốc M21 đến mốc M3 dài 8m.

- Từ mốc M3 đến mốc M16 dài 23,67m.

- Từ mốc M16 đến mốc M20 dài 8m.

- Từ mốc M20 đến mốc M21 dài 23,93m.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T thống nhất phần đất chuyển nhượng cho bà H chiều ngang 8m, chiều dài 36m tính từ mốc M2 và mốc M22, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà H chiều dài từ mốc M2 kéo dài một đoạn có chiều dài 36m theo hướng về mốc M17, chiều dài từ mốc M22 kéo dài một đoạn có chiều dài 36m theo hướng về mốc M18, theo Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.

Đối với phần đất bà H sử dụng phía sau nhà, nếu xác định không thuộc phạm vi chuyển nhượng thì bà H phải di dời tài sản ra khỏi đất.

Bà T thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án, Biên bản định giá của Hội đồng định giá và Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 2881, tờ bản đồ số 4 hiện nay bà T đang giữ, không có cầm cố hay thế chấp cho ai.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Cẩm N trình bày:***

Phần đất có nguồn gốc của bà Đ cho chị N, thời điểm sang tên cho chị N có đo đạc, ký giáp ranh do bà T còn đứng tên thửa đất 2881, phần đất tặng cho chị N đứng tên là thửa đất 2879, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Trước đó bà H có nhận chuyển nhượng của bà Đ chiều ngang 8m, chiều dài 36m với giá 10.000.000 đồng. Năm 2017 khi làm thủ tục sang tên cho chị N

có đo đạc để cùng làm thủ tục sang tên cho bà H, do không thống nhất được chiều dài nên không tách thửa cho bà H được.

Trong quá trình sử dụng bà H đã lấn qua phần đất của chị N, bà T và chị N nhiều lần yêu cầu di dời hàng rào trả lại đất nhưng bà H không đồng ý nên kéo dài đến nay.

Chị N yêu cầu bà H và bà T trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 52,3m$^2$, thuộc thửa đất 2879, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc như sau:

- Từ mốc M16 đến mốc M17 dài 6,56m.

- Từ mốc M17 đến mốc M18 dài 8m.

- Từ mốc M18 đến mốc M19 dài 1,12m.

- Từ mốc M19 đến mốc M20 dài 5,44m.

Theo Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.

Chị N thống nhất với Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Toà án, Biên bản định giá của Hội đồng định giá và Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K

Chị N có thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện C đã tất toán xong, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 2879 và thửa đất 2884, tờ bản đồ số 4 do chị N đang giữ.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị N xin rút yêu cầu độc lập về việc yêu cầu bà H và bà T trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 52,3m$^2$, thuộc thửa đất 2879, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M16 - M17 - M18 - M19 - M20 - M16.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh N1 trình bày:***

Anh N1 thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của chị Võ Thị Cẩm N. Ngoài ra, không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn V, bà Trần Thị L và bà Lê Thị N3 cùng trình bày:***

Nguồn gốc phần đất tranh chấp của bà Phạm Thị Đ, bà Đ có 04 người con, trong đó 02 người con chết trước năm 1975, còn lại 02 người con là bà Nguyễn Thị T và bà Nguyễn Thị Đ1 (chết năm 2016), bà Đ chết năm 2012, không để lại di chúc. Năm 2020, bà T và con của bà Đ1 gồm: Ông Trần Văn V, bà Trần Thị L và bà Lê Thị N3 thỏa thuận phân chia di sản của bà Đ, trong đó bà T, ông V, bà L, bà N3, chị N và bà N2 thống nhất cho chị N được hưởng thửa đất 2879 và thửa đất 2884, tờ bản đồ số 4, còn bà T được hưởng thửa đất 2881 và thửa đất 2882, tờ bản đồ số 4, đất cùng tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông V, bà L và bà N3 là hàng thừa kế của bà Đ1 đồng ý theo văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 02/01/2020, không có yêu cầu hay tranh chấp.

Đối với tranh chấp giữa bà H, bà T và chị N thì ông V, bà L và bà N3 trình bày: Khi bà Đ còn sống có chuyển nhượng cho bà H phần đất chiều ngang 8m, chiều dài từ sông Cái Bèo trở vô dài 36m, khi chuyển nhượng là bà Đ nhưng bà T người ký tên trên giấy tờ với bà H, nên thống nhất phần đất bà Đ đã bán cho bà H, không có yêu cầu gì.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bích N2 trình bày:***

Bà N2 thống nhất lời trình bày của bà T và người thừa kế của bà Đ1 về nguồn gốc đất và thỏa thuận phân chia di sản của bà Đ, bà N2 không có quyền và nghĩa vụ gì, đề nghị không đưa vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 217,8m$^2$, thửa 2881, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã B, huyện C giữa bà Phan Thị H với bà Nguyễn Thị T.

Bà Phan Thị H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 217,8m$^2$, thửa 2881, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã B, huyện C trong phạm vi như sau:

- Từ mốc M21 đến mốc M3 dài 8m.

- Từ mốc M3 đến mốc M16 dài 23,67m.

- Từ mốc M16 đến mốc A dài 3,56m (Mốc A cách M16 một đoạn dài 3,56m theo hướng về mốc M17).

- Từ mốc A đến mốc B dài 8m (Mốc B cách M20 một đoạn dài 3,56m theo hướng về mốc M19).

- Từ mốc B đến mốc M20 dài 3,56m.

- Từ mốc M20 đến mốc M21 dài 23,93m.

*Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2023 và ngày 14/9/2023 và Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.*

Bà Phan Thị H, bà Nguyễn Thị T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình được quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần quyền sử dụng đất diện tích 217,8m$^2$, thuộc thửa 2881, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 27/02/2020 để cấp lại cho bà Phan Thị H.

Bà Phan Thị H có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc của

bà H (nếu có) trên phần đất có diện tích 23,9m$^2$, thuộc thửa 2881, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc A - B - M19 - M18 - M17 - A theo Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.

Bà Nguyễn Thị T được sở hữu 01 cây đều và 01 cây mít có trên diện tích 23,9m$^2$, thuộc thửa 2881, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc A - B - M19 - M18 - M17 và phải trả cho bà Phan Thị H giá trị cây trồng 3.100.000 đồng (Ba triệu một trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người có quyền cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu của chị Võ Thị Cẩm N về việc yêu cầu bà Phan Thị H, bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 52,3m$^2$, thuộc thửa 2879, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M16 - M17 - M18 - M19 - M20 - M16 theo Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.

3. Về án phí:

- Bà Phan Thị H không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

- Bà Nguyễn Thị T không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm do là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

- Chị Võ Thị Cẩm N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai 0000107 ngày 06/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

4. Về chí phí tố tụng:

Bà Phan Thị H tự nguyện chịu 3.815.065 đồng (Ba triệu tám trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi lăm đồng) chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá (đã nộp và chi xong).

Chị Võ Thị Cẩm N tự nguyện chịu 3.425.197 đồng (Ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn một trăm chín mươi bảy đồng) chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và định giá. Nhưng bà H đã nộp tạm ứng và chi xong nên chị N phải nộp số tiền 3.425.197 đồng (Ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn một trăm chín mươi bảy đồng) để trả lại cho bà H.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người có quyền cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/9/2023 bà Phan Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét kỹ tài liệu, chứng cứ cùng toàn bộ hồ sơ vụ án, sửa bản án dân sự sơ thẩm ngày 20/9/2023 giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Phan Thị H trình bày: Bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đ và bà T vào năm 1999, chiều ngang 8m, chiều dài 36m, với số tiền 10.000.000 đồng, năm 2000 cất nhà và làm hàng rào bằng lưới B40 bà T kêu đo đạc lại và cắm trụ đá, khi bà không có ở nhà bà T phá hàng rào lưới B40. Năm 2013 hòa giải bà T đồng ý trừ lộ 3m, đo chiều dài 36m có lập biên bản và cùng ký tên. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

Ông Bảo H1, anh Bảo Phước Quí Minh H2 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của bà Phan Thị H.

Chị Võ Thị Cẩm N và là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà H mua đất không cho các con cháu của bà Đ biết, năm 2013 bà T yêu cầu đo lại bà H không thống nhất chiều dài nên việc đo đạc không thực hiện được. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H.

Anh Nguyễn Minh N1 trình bày: Thống nhất theo lời trình bày của chị Võ Thị Cẩm N.

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

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 20/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

## 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: Xét đơn kháng cáo của bà Phan Thị H nộp trong thời hạn luật định. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng chỉ có bà H, ông H1, anh H2, chị N, anh N1 có mặt; Anh H4, ông V, bà L, bà N2, bà N3 có đơn

xin xét xử vắng mặt; Anh H3, Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện C vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Phan Thị H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét kỹ tài liệu, chứng cứ cùng toàn bộ hồ sơ vụ án, sửa bản án dân sự sơ thẩm ngày 20/9/2023 giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà H yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất diện tích 241,7m$^2$ theo đo đạc thực tế, thuộc thửa đất 2881, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Thửa đất 2881, tờ bản đồ số 4, diện tích 244,0m$^2$, có nguồn gốc của bà Đ thuộc một phần thửa đất 948, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.650m$^2$ được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/5/1992 cho bà Đ. Năm 2012 bà Đ chết sau đó hàng thừa kế của bà Đ lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản trong đó có thửa đất 948. Đến ngày 27/02/2020 bà T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 244,0m$^2$, thửa đất 2881, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Theo bà T trình bày khi còn sống bà Đ đã tặng phần đất này cho bà, năm 1999 bà Đ và bà chuyển nhượng cho bà H chiều ngang 8m, chiều dài 36m với giá 10.000.000 đồng có làm "Tờ bán đất", bà đã nhận đủ tiền chưa làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nội dung "Tờ bán đất" không thể hiện số thửa và vị trí đất, các đương sự đều xác định phần đất chuyển nhượng thuộc thửa đất 2881, việc thỏa thuận chuyển nhượng có lập "Tờ bán đất" với giá 10.000.000 đồng, bà T đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho bà H quản lý, sử dụng được các đương sự thừa nhận. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặc dù, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T không tuân thủ về hình thức, nhưng bà T đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 10.000.000 đồng và giao đất theo thỏa thuận, bà H đã nhận đất quản lý, sử dụng xây dựng nhà ở ổn định và trồng cây từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, nên công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với bà T theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự là phù hợp.

Bà H cho rằng diện tích đất chuyển nhượng chiều ngang 8m, chiều dài 36m, trừ phần lộ 3m, còn lại kéo dài đến hết đất các bên thống nhất trồng trụ đá. Sau khi giao nhận đất bà T không đồng ý nên tranh chấp khiếu nại ở địa phương, khi tiến hành hòa giải thì các bên thống nhất ký tên trồng trụ đá, bà T đồng ý đo từ gốc cây gáo dưới sông kéo dài ra phía sau 39m, do chuyển nhượng chỉ có 36m đồng ý trừ 3m đường lộ, các bên tiến hành trồng trụ ranh xác lập biên bản và cùng ký tên vào năm 2000, không được bà T thừa nhận. Ngoài ra,

bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh, nên lời trình bày của bà H là không có cơ sở.

Biên bản hòa giải ngày 29/3/2013 bà T trình bày: Trước đây bà có bán cho bà H thửa đất thổ cư ngang 8m, dài 36m, nay yêu cầu đo lại và trồng trụ đá. Bà H trình bày thống nhất đo lại và trồng trụ cố định để sau này không ai tranh chấp. Chiều ngang phía ngoài giáp đường S, chiều ngang phía sau giáp đất bà T, chiều dài phía nam giáp đất ông V, chiều dài phía bắc giáp đất ông B2.

Bà T thừa nhận chuyển nhượng cho bà H phần đất chiều ngang 8m, chiều dài 36m, được thể hiện tại "Tờ bán đất", bà T xác định khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H chiều dài 36m, tính từ phía sông Cái Bèo theo vị trí từ mốc M1, mốc M23 kéo dài trở về sau. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H chiều ngang 8m, chiều dài 36m, tính từ mốc M2 kéo dài một đoạn theo hướng về mốc M17, từ mốc M22 kéo dài một đoạn theo hướng về mốc M18. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà T phù hợp với pháp luật nên ghi nhận.

Đối với phần đất tranh chấp diện tích 23,9m$^2$ trong phạm vi các mốc A - B - M18 - M17 - A, thuộc một phần thửa đất 2881 của bà T, không thuộc phạm vi chuyển nhượng nên bà H phải có nghĩa vụ di dời, tài sản, cây trồng và vật kiến trúc để trả lại cho bà T.

Bà T thừa nhận các cây trồng trên đất do bà H trồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bà H không đồng ý di dời, nếu không chấp nhận thì bà T phải trả giá trị cây trồng gồm 01 cây mít và 01 cây đều cho bà H. Xét thấy, các cây trồng đã lớn, việc di dời ảnh hưởng nên giao cho bà T sử dụng và phải trả giá trị cây trồng cho bà H.

Theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá tài sản: 01 cây đều là 400.000 đồng, 01 cây mít là 2.700.000 đồng, tổng cộng 3.100.000 đồng. Vì vậy, bà T có nghĩa vụ trả giá trị các cây trồng cho bà H với số tiền 3.100.000 đồng.

Từ những phân tích, Tòa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà H là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định. Bà H là người cao tuổi được miễn án phí.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị 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 khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Thị H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 189/2023/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 217,8m$^2$, thửa đất 2881, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã B, huyện C giữa bà Phan Thị H với bà Nguyễn Thị T.

Bà Phan Thị H được quyền sử dụng phần đất có diện tích 217,8m$^2$, thửa đất 2881, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã B, huyện C trong phạm vi như sau:

- Từ mốc M21 đến mốc M3 dài 8m.

- Từ mốc M3 đến mốc M16 dài 23,67m.

- Từ mốc M16 đến mốc A dài 3,56m (Mốc A cách M16 một đoạn dài 3,56m theo hướng về mốc M17).

- Từ mốc A đến mốc B dài 8m (Mốc B cách M20 một đoạn dài 3,56m theo hướng về mốc M19).

- Từ mốc B đến mốc M20 dài 3,56m.

- Từ mốc M20 đến mốc M21 dài 23,93m.

*Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/3/2023 và ngày 14/9/2023 và Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.*

Bà Phan Thị H, bà Nguyễn Thị T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất mình được quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần quyền sử dụng đất diện tích 217,8m$^2$, thuộc thửa đất 2881, tờ bản đồ số 4, mục đích sử

dụng đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho bà Nguyễn Thị T ngày 27/02/2020 để cấp lại cho bà Phan Thị H.

Bà Phan Thị H có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản, công trình kiến trúc của bà H (nếu có) trên phần đất có diện tích 23,9m$^2$, thuộc thửa đất 2881, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc A - B - M19 - M18 - M17 - A theo Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.

Bà Nguyễn Thị T được sở hữu 01 cây đều và 01 cây mít có trên diện tích 23,9m$^2$, thuộc thửa đất 2881, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc A - B - M19 - M18 - M17 - A và phải trả cho bà Phan Thị H giá trị cây trồng 3.100.000 đồng (Ba triệu một trăm nghìn đồng).

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2.2. Đình chỉ yêu cầu của chị Võ Thị Cẩm N về việc yêu cầu bà Phan Thị H, bà Nguyễn Thị T trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 52,3m$^2$, thuộc thửa đất 2879, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M16 - M17 - M18 - M19 - M20 - M16 theo Sơ đồ đo đạc của Trung tâm K.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Phan Thị H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Võ Thị Cẩm N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai 0000107 ngày 06/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

2.4. Về chí phí tố tụng:

Bà Phan Thị H tự nguyện chịu 3.815.065 đồng (Ba triệu tám trăm mười lăm nghìn không trăm sáu mươi lăm đồng) chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá (đã nộp và chi xong).

Chị Võ Thị Cẩm N tự nguyện chịu 3.425.197 đồng (Ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn một trăm chín mươi bảy đồng) chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc và định giá. Nhưng bà H đã nộp tạm ứng và chi xong nên chị N phải nộp số tiền 3.425.197 đồng (Ba triệu bốn trăm hai mươi lăm nghìn một trăm chín mươi bảy đồng) để trả lại cho bà H.

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thị H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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, 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 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.

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

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Ng).

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

**Nguyễn Chí Dũng**