

Bản án số: 239/2017/DS-PT
Ngày: 18-12-2017
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Sơn

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Lâm

Ông Lâm Văn Be

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà **Đặng Thị Châu**, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 175/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2017 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2017/DS-ST ngày 03 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 204/2017/QĐPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Đ, sinh năm 1941; Địa chỉ cư trú: Số 3, hẻm 99, Đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố Hiệp Nghĩa, phường HN, TN1, tỉnh TN2; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: 391/16/7D, Đường HTP, khu phố 1, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố H1 là đại diện theo ủy quyền của bà Đ (theo ăn bản ủy quyền ngày 20-7-2016); có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đoàn Nghĩa H, sinh năm 1962; vắng mặt.

2.2. Bà Phạm Thị Thúy T, sinh năm 1963; vắng mặt.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 1, hẻm 99, Đường Cách mạng tháng Tám, khu phố Hiệp Nghĩa, phường HN, TN1, tỉnh TN2.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Phan Thị Hồng L, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Số 1251, Đường Cách mạng tháng Tám, khu phố Hiệp Nghĩa, phường HN, TN1, tỉnh TN2 là đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T (theo văn bản ủy quyền ngày 15-8-2016); có mặt.

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

3.1. Bà Phan Thị Hồng L1, sinh năm 1973; Địa chỉ cư trú: Số 1251, Đường Cách mạng tháng Tám, khu phố Hiệp Nghĩa, phường HN, TN1, tỉnh TN2; có mặt.

3.2. Ông Trần Duy L2, sinh năm 1965; trú tại: Số 3, hẻm 99, Đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố Hiệp Nghĩa, phường HN, TN1, tỉnh TN2; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông L2: Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: 391/16/7D, Đường HTP, khu phố 1, phường Tân Thuận Đông, Quận 7, Thành phố H1 là đại diện theo ủy quyền của ông L2 (Văn bản ủy quyền ngày 20-7-2016); có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đỗ Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 24 tháng 4 năm 2016 của nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Năm 1953, ông Trần Kim Dơi được Hội thánh Cao Đài cấp cho 01 phần đất diện tích 25m x 30m tọa lạc tại khu phố Hiệp Nghĩa, phường HN hiện nay. Gia đình ông Dơi sử dụng đến năm 1992 thì do bà Đ quản lý và sử dụng và chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Bá (đã chết), bà Đinh Thị Ngọc Hồng 01 phần đất diện tích ngang 5m, chiều dài hết đất có tứ cận: Đông giáp đường lộ; Tây giáp hàng rào Viện kiểm sát; Nam giáp Trần Duy L2; Bắc giáp bà Đỗ Thị Đ. Do đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên làm đơn xin chuyển nhượng đất thổ cư và được UBND xã HN, huyện Hòa Thành xác nhận.

Ngày 13-5-1994, bà Hồng làm Giấy chuyển nhượng lại phần đất trên cho anh H, chị T. Anh H, chị T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa số 52 tờ bản đồ số 23 tọa lạc Hẻm 99, Đường Cách mạng tháng Tám, khu phố Hiệp Nghĩa, phường HN, TN1, tỉnh TN2. Sau đó, anh H, chị T xây nhà lấn chiếm thêm của bà Đ chiều ngang 0,4m x dài hết đất. Do đó, hai bên thỏa thuận bà Đ đồng ý bán cho gia đình anh H thêm chiều ngang 1m, hết chiều dài với giá 6 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, anh H, chị T không trả 06 chỉ vàng 24k như thỏa thuận. Do gia đình hai bên thân thiết bà Đ có nhắc nhiều lần anh H, chị T hứa nhưng không trả. Đến năm 2015, bà Đ phát hiện anh H, chị T làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tăng lên lấn vào đất của bà Đ nên bà có đơn yêu cầu ngừng việc điều chỉnh diện tích đất tăng. Sau này, anh H, chị T còn bán luôn 1m ngang lấn chiếm từ bà Đ cho chị Phan Thị Hồng L1.

Do đó, nay bà Đ khởi kiện yêu cầu anh H, chị T trả lại diện tích 1m ngang đất, chiều dài hết đất cho bà Đ và yêu cầu giao trả lại phần đất đường 4m nay là

thửa 62, tờ bản đồ số 23 cho bà Đ, khi nào Nhà nước mở đường, có chủ trương quy hoạch thì gia đình bà cam kết tháo dỡ.

Theo bản tự khai ngày 20-6-2016; Đơn phản tố ngày 04-7-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án anh H, chị T và người đại diện theo ủy quyền chị L trình bày:

Ngày 13-5-1994, bà Hồng làm Giấy chuyển nhượng đất thổ cư cho anh H, chị T phần đất diện tích ngang 5m, chiều dài hết đất có tứ cận: Đông giáp đường lộ; Tây giáp hàng rào Công an hình sự; Nam giáp Trần Duy L2; Bắc giáp bà Đỗ Thị Đ. Cùng ngày, anh L2, bà Đ có thỏa thuận bán cho anh H, chị T 01m đất giáp phần đất mua của bà Hồng với giá 06 chỉ vàng 24k. Do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên xác nhận tại Ban quản lý ấp Hiệp Nghĩa và Ủy ban nhân dân xã HN. Ngày 14-6-1994, anh H được UBND huyện Hòa Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 100m² thuộc thửa 1462, tờ bản đồ số 3 theo GCNQSDĐ số C879517 đối với phần đất mua của bà Hồng. Năm 1994, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh H xây nhà với diện tích 5,4m ngang, dài 11m. Năm 1998 anh H xây tiếp phần đất phía sau nối liền với nhà trước đó đã xây với diện tích ngang 6m, dài hết đất và rào hàng rào và sống ổn định không ai tranh chấp cho đến nay,

Nay anh H, chị T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đ vì đã thanh toán xong 06 chỉ vàng 24k. Nếu bà Đ, anh L2 cho rằng anh H, chị T chưa thanh toán thì khi xây lại nhà anh L2, bà Đ đã ngăn cản nhưng thực tế không có bất cứ tranh chấp nào. Đồng thời, anh H, chị T không đồng ý với yêu cầu trả lại lối đi diện tích 4m ngang đất vì đây là đất quy hoạch đường 4m. Anh H, chị T cũng không yêu cầu giao phần đất đường 4m cho anh chị.

Anh H, chị T có yêu cầu phản tố buộc bà Đ, anh L2 tiến hành thủ tục chuyển nhượng diện tích đất theo hàng rào thực tế và Sơ đồ mô tả hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 27-9-2016 của Công ty Trắc địa và bản đồ Miền Nam tứ cận thực tế như sau: Đông giáp đường 10m dài 1m; Tây giáp hàng rào Công an hình sự dài 1m; Nam giáp thửa 1462 của anh H dài hết đất; Bắc giáp bà Đỗ Thị Đ dài 22,49m.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị Hồng L1 trình bày theo bản tự khai ngày 28-6-2016 và trong quá trình giải quyết vụ án: Ngày 03-11-2015, chị có chuyển nhượng của anh H chị T phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 100m², diện tích thực tế 136,3m² thuộc thửa 1462, tờ bản đồ số 3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C879517. Hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng. Chị L1 đã giao đủ tiền và anh H, chị T đã giao nhà, đất cho chị L1 quản lý sử dụng. Khi chị L1 làm thủ tục chuyển quyền và điều chỉnh diện tích đất tăng thì anh L2, bà Đ ngăn cản. Nay ra Tòa, chị L1 không đồng ý yêu cầu của bà Đ đối với anh H. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh H, chị T chị không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 92/2017/DS-ST ngày 03-8-2017 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tuyên xử:

Căn cứ Điều 256, 695, 699 Bộ luật dân sự 2005; Điểm b.2 Khoản 2 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ đối với anh Đoàn Nghĩa H, chị Phạm Thị Thúy T về việc trả lại tiền sang nhượng đất theo giá thực tế là 100.000.000 đồng.

Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ đối với anh Đoàn Nghĩa H, chị Phạm Thị Thúy T về việc T trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế 87m² (chiều ngang 4m, dài hết đất) hiện nay thuộc thửa 334, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại xã HN, huyện Hoà Thành (nay là phường HN, TN1), tỉnh TN2.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đoàn Nghĩa H, chị Phạm Thị Thúy T đối với bà Đỗ Thị Đ.

Anh H, chị T được quyền sử dụng phần đất phần đất có tứ cận thực tế như sau: Đông giáp đường 10m dài 1m; Tây giáp hàng rào Công an hình sự dài 1m; Nam giáp thửa 1462 của anh H dài hết đất; Bắc giáp thửa 1332 của bà Đỗ Thị Đ dài 22,49m (theo Sơ đồ mô tả hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 27-9-2016 của Công ty Trắc địa và bản đồ Miền Nam)

Kiến nghị Ủy ban nhân TN1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị T phần đất có tứ cận thực tế như sau: Đông giáp đường 10m dài 01m; Tây giáp hàng rào Công an hình sự dài 01m; Nam giáp thửa 1462 của anh H dài hết đất; Bắc giáp thửa 1332 của bà Đỗ Thị Đ dài 22,49m.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá, nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15-8-2017, bà Đỗ Thị Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, cho rằng cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, mà chấp nhận theo yêu cầu của anh H, chị L1 là chưa đánh giá đúng chứng cứ, chưa xem xét khách quan, toàn diện yêu cầu của bà. Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc anh H giá trị 01 m ngang đất theo giá hiện nay là 100.000.000 đồng. Bà yêu cầu xác định 4 m ngang chưa được cấp giấy có diện tích 87 m² là thuộc quyền sử dụng của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Hai bên không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử điều chỉnh lại phần án phí sơ thẩm bà Đ phải chịu đối với yêu cầu phản tố của anh H được chấp nhận cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, bà Đ yêu cầu anh H trả 06 chỉ vàng 24K tiền mua 01 m ngang đất năm 1994 chưa trả, trị giá hiện nay là 100.000.000 đồng. Anh H xác nhận có mua và đã trả tiền xong, nhận đất xây nhà từ năm 1994, 1998, anh H đã sang nhượng lại toàn bộ nhà và đất cho chị L1. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh H có yêu cầu phản tố buộc bà Đ thực hiện hoàn tất việc chuyển nhượng cho anh H. Bà Đ còn yêu cầu xác định phần đất có diện tích 87 m² chưa được cấp giấy mà anh H đã rào là thuộc quyền sử dụng của bà. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là thừa, mà hai bên thừa nhận có sang nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên, thanh toán, nên xác định lại quan hệ tranh chấp này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đủ. Bà Đ yêu cầu xác định phần đất 87 m² mà anh H đã rào lại là thuộc quyền sử dụng của bà, anh H khai không liên quan đến anh, mà đó là đất công của nhà nước nên quan hệ tranh chấp phần này là “Tranh chấp quyền sử dụng đất”. Như vậy, cần xác định lại quan hệ tranh chấp này là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất” mới chính xác.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của bà Đ, yêu cầu phản tố của anh H thấy rằng: bà Đ, anh H thống nhất khai, năm 1992 bà Đ, anh L2 có sang nhượng cho ông Bá (đã chết), bà Hồng phần đất có diện tích ngang 5 m, chiều dài hết đất giá 13 chỉ vàng 24K, chị Hồng đã trả đủ vàng, nhận đất, các bên không tranh chấp. Đến năm 1994, chị Hồng sang toàn bộ phần đất đã mua cho anh H, do đất chưa được cấp giấy nên hai bên làm giấy tay ngày 13-5-1994, diện tích ngang 5 m x 23 m, giá 6 chỉ vàng/1m ngang = 30 chỉ vàng 24K. Trong giấy tay này, anh L2 có ghi thêm sau nội dung chị Hồng đã sang nhượng đất cho anh H, nội dung ghi có bán cho anh H một mét đất giáp với đất trên, giá 06 chỉ vàng, nay viết lại để làm bằng chứng sau này. Giấy tay đều có chữ ký của anh H, chị Hồng, bà Đ, anh L2 và được ấp, và Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) xác nhận. Sau khi mua đất, anh H đã nhận đất, xây nhà năm 1994, mặt tiền căn nhà có chiều ngang 5,4 m, năm 1998, xây mặt hậu có chiều ngang 6 m (hết chiều ngang của đất). Ngày 14-6-1994, anh H được cấp giấy 100 m² (diện tích đo thực tế là 136,3 m²). Ngày 07-11-1994, bà Đ được cấp giấy diện tích 452 m² (có 01 m ngang anh H đã mua). Riêng 01 m ngang anh H mua thêm của bà Đ thì bà Đ, anh L2 khai chưa trả 06 chỉ vàng, còn anh H khai đã trả đủ

trước khi xã ký và đã nhận đất, xây nhà từ năm 1994. Đến tháng 11-2015, khi anh bán toàn bộ nhà, đất cho chị L1, thì bà Đ có đơn ngăn cản không cho sang tên và yêu cầu xác định 4m đất chưa cấp giấy là thuộc quyền sử dụng của bà.

Ngoài việc mua thêm 01 m ngang đất, giá 06 chỉ vàng 24K, anh H, anh L2 còn thống nhất khai: Ngày 02-4-1994, anh L2 có làm giấy tay nhận cọc của anh H 01 chỉ vàng 24K về việc chuyển nhượng đất thổ cư 5 m x 23 m, số vàng còn lại khi làm thủ tục công chứng sẽ giao đủ. Ngày 07-4-1994, anh L2 có làm giấy nhận cọc 1 chỉ 05 phân vàng, diện tích 5 m x 23 m giá 4 chỉ vàng/1m ngang = 20 chỉ vàng (02 cây vàng), có chi lo phí chuyển nhượng là 01 chỉ 05 phân vàng (tổng cộng là 21 chỉ 05 phân vàng). Ngày 14-6-1994, anh L2 có làm giấy tay nhận cọc 10 chỉ vàng (01 cây vàng) trên tổng số vàng là 01 cây 06 chỉ vàng, số còn lại sẽ giao đủ 01-10-1994 (âm lịch), nhưng việc sang nhượng này không thành, 10 chỉ vàng cọc đã nhận, anh L2 đã trả đủ cho anh H trong năm 1994, hai bên không làm biên nhận, phần đất này có chiều ngang 3,9 m, diện tích là 87 m² Nhà nước quản lý.

Như vậy, có căn cứ xác định năm 1994, giữa anh L2, bà Đ, anh H có sang nhượng 02 phần đất riêng: Phần viết thêm của anh L2 trong giấy tay mua bán đất giữa chị Hồng, anh H ngày 13-5-1994 là 01 m ngang giá 06 chỉ; phần thứ hai có diện tích 5 m x 23 m, giá 04 chỉ vàng/ 1 m ngang (thực tế có 3,9 m ngang diện tích 87 m²). Nay bà Đ, anh L2 khai anh H chưa trả 06 chỉ vàng, yêu cầu trả theo giá trị hiện nay là 100.000.000 đồng. Còn anh H khai đã trả xong, lời khai hai bên là khác nhau của 01 m ngang giá 06 chỉ. Đối với phần diện tích 87 m², anh L2 đã nhận cọc đủ 10 chỉ vàng, nhưng khi chuyển nhượng không thành thì anh L2 đã trả cọc cho anh H xong trong năm 1994.

[3] Xét thấy, 01 m ngang hai bên tranh chấp, hai bên thống nhất có sang nhượng, anh L2 có ghi thêm trong giấy tay sang nhượng đất giữa chị Hồng, anh H ngày 13-5-1994, nội dung có bán cho anh H 01 m ngang đất giá 06 chỉ vàng, nay ghi làm bằng chứng sau này, giấy không ghi rõ đã trả hay còn nợ. Trong khi các giấy nhận cọc ngày 02-4-1994, ngày 07-4-1994 và ngày 14-6-1994 đều ghi rất rõ đã nhận, số vàng còn lại chưa nhận, thời gian phải trả đủ. Sau khi mua bán không thành là sau 01-10-1994, anh L2 đã trả đủ 10 chỉ vàng đã nhận của anh H. Nếu thực chất 06 chỉ vàng theo giấy tay ngày 13-5-1994 mà anh H chưa trả đủ cho anh L2, thì anh L2, bà Đ phải trừ lại trong số vàng 10 chỉ mà anh L2 đưa lại cho anh H. Hoặc khi đưa vàng cho anh H, anh L2 phải buộc anh H làm biên nhận cam kết sẽ trả nợ, kéo dài thì sẽ chịu hậu quả như thế nào. Nhưng anh L2 cũng không buộc anh H làm giấy nợ, và hai bên cũng không làm biên nhận trả 10 chỉ vàng này. Trên thực tế, hai nhà liền kề nhau, nếu anh H chưa trả đủ vàng mà xây nhà lần đầu năm 1994, xây nhà lần hai năm 1998, anh L2 phải ngăn cản, nhưng anh L2, bà Đ cũng không có ý kiến gì, kéo dài từ tháng 4-1994 đến tháng 11-2015 là trên 21 năm là quá dài. Xét về chứng cứ và thực tế, cấp sơ thẩm chấp nhận lời khai của anh H đã trả đủ 06 chỉ vàng cho anh L2, bà Đ, buộc bà Đ phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 1 m ngang đất là hợp lý, có căn cứ. Anh L2 nại anh H trả 06 chỉ vàng phải có biên nhận là chưa đủ căn cứ. Bà Đ kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên không có cơ sở xem xét.

[4] Đối với phần diện tích 87 m² là đất công Nhà nước đang quản lý, chưa được cấp giấy cho ai, cấp sơ thẩm đình chỉ do bà Đ chưa đủ điều kiện khởi kiện theo Điều 192, 217 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ. Đây là thủ tục hành chính, bà Đ thấy đủ điều kiện thì có đơn kê khai xin được cấp giấy, cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân huyện Hòa Thành sẽ xem xét giải quyết.

[5] Chấp nhận ý kiến đề xuất giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tại phiên tòa.

Từ những nhận định trên, xét thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo Khoản 2 Điều 282 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị Đ phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận trị giá 100.000.000 đồng, tương đương với số tiền án phí sơ thẩm phải chịu là 5.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của anh H được chấp nhận, bà Đỗ Thị Đ phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch về phần này là 200.000 đồng. Tổng cộng bà Đ phải chịu 5.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 37 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội, bà Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Điều chỉnh lại án phí sơ thẩm đối với phần yêu cầu phản tố của anh H được chấp nhận là bà Đ phải chịu 200.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Đ.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 256, 695, 699 Bộ luật dân sự 2005; Điểm b.2 Khoản 2 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ đối với anh Đoàn Nghĩa H, chị Phạm Thị Thúy T về việc trả lại tiền sang nhượng đất theo giá thực tế là 100.000.000 đồng.

2. Đình chỉ việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Đ đối với anh Đoàn Nghĩa H, chị Phạm Thị Thúy T về việc T trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế 87 m² (chiều ngang 3,9 m, dài hết đất) hiện nay thuộc thửa 334, tờ

bản đồ số 6, tọa lạc tại xã HN, huyện Hoà Thành (nay là phường HN, TN1), tỉnh TN2.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Đoàn Nghĩa H, chị Phạm Thị Thúy T đối với bà Đỗ Thị Đ.

Anh H, chị T được quyền sử dụng phần đất phần đất có tứ cận thực tế như sau: Đông giáp đường 10 m dài 1 m; Tây giáp hàng rào Công an hình sự dài 1 m; Nam giáp thửa 1462 của anh H dài hết đất; Bắc giáp thửa 1332 của bà Đỗ Thị Đ dài 22,49 m (theo Sơ đồ mô tả hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 27-9-2016 của Công ty Trắc địa và bản đồ Miền Nam)

Kiến nghị Ủy ban nhân TN1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H, chị T phần đất có tứ cận thực tế như sau: Đông giáp đường 10 m dài 01 m; Tây giáp hàng rào Công an hình sự dài 01 m; Nam giáp thửa 1462 của anh H dài hết đất; Bắc giáp thửa 1332 của bà Đỗ Thị Đ dài 22,49 m.

4. Về lệ phí: Bà Đ phải chịu 4.200.000 đồng chi phí đo đạc, định giá tài sản. Ghi nhận bà Đ đã nộp xong.

5. Án phí

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Đ phải chịu 5.200.000 đồng tiền án phí sơ thẩm. Được khấu trừ và tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 0002869 ngày 26-5-2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Bà Đ còn phải nộp 2.700.000 (hai triệu, bảy trăm ngàn) đồng.

- Anh H, chị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho anh H, chị T số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 002991 ngày 04-7-2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đỗ Thị Đ phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ 300.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004458 ngày 16-8-2017 của chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh. Ghi nhận bà Đ đã nộp xong.

6. 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Thành viên

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hội đồng xét xử

Nguyễn Duy Lâm

Lâm Văn Be

Nguyễn Văn Sơn

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tp Tây Ninh;
- Chi Cục THADS tp Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Sơn

Các Thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lâm Văn Be

Đặng Thị Đồng

Nguyễn Văn Sơn

