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

Số: 317/2020/DS-PT.
Ngày: 20/10/2020.
"V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
Đòi lại tài sản".

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

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Bích Thủy.
- *Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Tấn Tặng.
Ông Sỹ Danh Đạt.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa*: Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 10 năm 2020, ngày 20 tháng 10 năm 2020 tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 329/2020/TLPT- DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Đòi lại tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số:14 /2020/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện T có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 386/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Thị Kim T1, sinh năm: 1968;

Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Kim T1 là chị Trần Thị Kim T4, sinh năm: 1982. Địa chỉ: số x, ấp T2, xã T3, huyện T, Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 29/8/2019) (có mặt)

- Bị đơn: Trần Thị T5, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: Ấp H, xã T6, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị T5 là anh Lê Văn Q, sinh năm: 1989. Địa chỉ: số x, Ấp H, xã T6, huyện T, Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/01/2020) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Lê Thị Kim D, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Ấp H, xã T6, huyện T, Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Kim D là anh Lê Văn Q, sinh năm: 1989. Địa chỉ: số x, Ấp H, xã T6, huyện T, Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/01/2020).

2. Trần Thị Kim T4, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: ấp T2, xã T3, huyện T, Đồng Tháp.

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần S;

Người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Đức Thạch D1, chức vụ Tổng giám đốc.

Địa chỉ: Số x, đường N, Phường x, Quận x, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần S là ông Lưu Văn H1, chức vụ Giám đốc Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh Đồng Tháp. Địa chỉ: Số x, đường N1, Phường x, thành phố C, Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 1185/2020/GUQ-PL ngày 07/5/2020) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Văn H1 là ông Hà Ngọc N2, chức vụ Trưởng phòng giao dịch T. Địa chỉ: Số x, đường N1, Phường 2, thành phố C, Đồng Tháp (văn bản ủy quyền số 216/2020/GUQ-CNĐT ngày 13/5/2020).

4. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật ông Huỳnh Văn N3, chức vụ Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền ông Mai Văn Đ, chức vụ Phó chủ tịch.

Theo văn bản ủy quyền số 70/GUQ ngày 20/4/2020. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/4/2018, ngày 06/4/2018, ngày 11/10/2019 của bà Trần Thị Kim T1, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử:

- *Nguyên đơn bà Trần Thị Kim T1 ủy quyền cho chị Trần Thị Kim T4 trình bày*: Vào tháng 01/2016 chị T4 (là con ruột của bà T1) có đến gặp bà T5 thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng của bà T5 một phần đất diện tích 1800m^2, giá là 170.000đ/m^2, thành tiền 306.000.000đ (*Ba trăm lẻ sáu triệu đồng*), đất tọa lạc xã T6, huyện T việc thỏa thuận này không có làm giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng, chị T4 (con ruột bà T1) là người trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất và trả tiền cho bà T5, bà T1 là người đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Lý do để cho bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giữa bà T1 và bà T5 là chị em ruột để làm hợp đồng tặng cho, không phải chịu tiền thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc khác, chị T4 là con ruột (*con một*) của bà T1, nên để cho bà T1 đứng tên GCN QSD đất sau này bà T1 sẽ chuyển

nhượng lại cho chị T4.

Ngày 08/4/2016 tại UBND xã T6, bà T1 và bà T5 ký tên giao kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 01209/A4 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 31/3/2016, thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx, tọa lạc tại xã T6, diện tích 1.602m^2(CLN), được chứng thực tại UB xã T6 số 45 quyển số: 01/TP/CC-STC/HĐGD ngày 08/4/2016. Bà T1 được UBND huyện T cấp GCN QSD đất số CH01237 ngày 22/4/2016, thửa đất nêu trên. Lý do thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất là 1.800m^2 nhưng lại tặng cho diện tích đất 1.602m^2, thiếu 198m^2, là vì diện tích đất trên GCN QSD đất của bà T5 được đứng tên ít hơn so với diện tích đất thực tế bà T5 sử dụng.

Bà T5 yêu cầu chị T4 làm thủ tục tách thửa đất cho các con của bà T5 xong, căn cứ GCN QSD đất của bà T5 đứng tên diện tích là 2.537m^2, sau đó tách cho ông Lê Thành P diện tích 150m^2; bà Lê Thị Kim T7 là diện tích 167m^2, Lê Thị Kim D là 313m^2, Trần Thị T5 là 305m^2, còn lại diện tích 1.602m^2, thửa 2518 tặng cho bà T1, diện tích đất còn dư sau này bà T5 cho bà T1 đăng ký biến động để đủ diện tích thỏa thuận nhận chuyển nhượng là 1800m^2.

Hiện trạng đất khi chuyển nhượng là mương lộ (ao), nên chị T4 đã bơm cát san lắp ngang bằng so với mặt đường nhựa gồm các thửa 2518 của bà T1, thửa xx của bà T5, thửa xx của bà D (việc san lắp này được sự đồng ý của bà T5). Sau khi san lắp cát xong có đo đạc, diện tích đất của bà T5 dư so với GCN QSD đất khoảng 180m^2, bà T5 hứa sẽ đăng ký biến động để chuyển nhượng cho bà T1 nhưng đến nay vẫn không chuyển nhượng.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vị trí đất được xác định: Hướng Đông giáp đất với bà Nguyễn Thị D2; Hướng Tây giáp thửa xx của bà T5; Hướng Nam giáp lộ nhựa; Hướng Bắc giáp đường nước thủy lợi đất của bà T5, diện tích là 1.602m^2, tọa lạc xã T6. Theo quy định về đất đai năm 2016 phần đất giáp lộ giới từ tim lộ nhựa bỏ vô 9m là đất nhà nước quản lý, vì vậy không thể chuyển nhượng được phần đất giáp lộ nhựa từ tim lộ vô 09m. Chị T4 (thay mặt bà T1) thanh toán đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà T5 là 306.000.000đ (trong đó 300.000.000đ đưa trực tiếp cho bà T5, còn 6.000.000đ là chi phí tách thửa đất cho các con của bà T5 như đã nêu trên). Do bà T1 và bà T5 là chị em ruột, bà T1 và chị T4 tiến hành bơm cát san lắp phần đất nhận chuyển nhượng của bà T5 thửa 2518, bà T5 và chị D có thỏa thuận miệng với chị T4, bà T1 san lắp cát luôn phần diện tích đất của bà T5 và chị D, do hiện trạng đất cùng một ô, bà T5 và chị D sẽ trả tiền cát bơm san lắp đất của bà T5 và bà D cho chị T4 và bà T1, nhưng đến nay bà T5 và bà D không có trả lại tiền cát san lắp.

Căn cứ sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện T xác định diện tích đất đã san lắp cát của bà T5 là 716,4m^2, thuộc thửa xx, tờ bản đồ số xx, do Trần Thị T5 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Diện tích đất đã san lắp cát của chị D là 22m^2, thuộc một phần thửa xx, tờ bản đồ số xx, do chị Lê Thị Kim D đứng tên GCN QSD đất.

Nay bà T1 yêu cầu: Bà T5 phải chuyển nhượng hoặc cho bà T1 đăng ký biến động đất diện tích 198m^2, thuộc một phần thửa 2518, tờ bản đồ số 01 (*hiện nay một phần thửa 11, tờ bản đồ số 25 bản đồ chính quy*) và xác định ranh giới quyền sử dụng đất thửa xx, tờ bản đồ số xx, diện tích 1602m^2(CLN) do bà T1 đứng tên QSD đất với thửa xx, tờ bản đồ số xx, diện tích 305m^2(CLN), do bà T5 đứng tên QSD đất; Yêu cầu bà T5 trả lại tiền cát là 716,4m^2 x chiều cao 2,53m x 90.000đ/m^3 = 163.124.000đ, thửa xx, tờ bản đồ số xx, do bà Trần Thị T5 đứng tên quyền sử dụng đất; Yêu cầu chị D trả lại tiền cát là 22m^2 x cao 2,53m x 90.000đ/m^3 = 5.009.000đ, thuộc một phần thửa xx, tờ bản đồ số xx, do chị Lê Thị Kim D đứng tên GCN QSD đất. Tại phiên tòa sơ thẩm bà T1 ý kiến yêu cầu giá cát yêu cầu bà T5 và bà D trả lại là 70.000đ/m^3 thấp hơn giá Hội đồng định giá định (giá Hội đồng định giá định là 90.000đ/m^3)

- *Bị đơn bà Trần Thị T5 trình bày*:

Trước đây vào năm 2015 bà T5 có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 1.800m^2 đất ao (*mương lộ*) cho chị T4, với giá là 170.000đ/m^2 = 306.000.000đ, chị T4 có trách nhiệm san lắp cát hết phần đất của chị T4 nhận chuyển nhượng và phần đất của bà T5, chị D đang quản lý sử dụng, việc thỏa thuận chị T4 có trách nhiệm san lắp cát nêu trên không có làm giấy tờ, chỉ thỏa thuận miệng. Bà T5 đã nhận số tiền chuyển nhượng đất từ chị T4 là 300.000.000đ, còn 6.000.000đ chị T4 không giao, chị T4 yêu cầu bà hỗ trợ tiền bơm cát cho chị T4. Vị trí đất chuyển nhượng cho chị T4 là giáp ranh đất của bà D2, phần đất giáp lộ tính từ mí lộ đến giáp phần đất sau hậu của bà T5, việc thỏa thuận chuyển nhượng chỉ bằng miệng, không có làm giấy tờ. Khi thỏa thuận là chuyển nhượng luôn phần đất giáp lộ giới, không có bỏ lộ giới ra, sau khi đo đạc chị T4 yêu cầu bỏ lộ giới 9m, bà T5 không đồng ý. Chị T4 là người thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất với bà T5, bà T1 chỉ là người đứng tên GCN QSD đất giùm cho chị T4, lý do để bà T1 đứng tên là giữa bà T1 và bà T5 là chị em ruột nên làm hợp đồng tặng cho để không phải chịu thuế. Hợp đồng tặng cho ghi diện tích là 1.602m^2, bà T5 không biết lý do tại sao lại tặng cho ghi diện tích 1.602m^2 , vì mọi thủ tục đều do chị T4 làm, bà T5 là người ký tên vào các văn bản tặng cho.

Nay bà Trần Thị T5 thống nhất theo yêu cầu của bà T1 chuyển nhượng thêm 198m^2, cho đủ diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 1800m^2 và đồng ý cho bà T1 đăng ký biến động thêm diện tích 198m^2, thuộc một phần thửa xx, tờ bản đồ số xx, thống nhất ranh giới QSD đất thửa xx của bà T1 và thửa xx của bà T5 là từ mốc 3, 18, 17. 9 (*theo sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020*). Không thống nhất trả tiền cát với số tiền là 163.124.000đ, do khi chuyển nhượng đất có thỏa thuận chị T4 phải có nghĩa vụ sang lắp cát hết phần diện tích đất ao của bà T5 và chị D. Đối với số tiền 6.000.000đ chuyển nhượng đất bà T1 và chị T4 chưa trả cho bà T5, nay bà T5 không yêu cầu chị T4, bà T1 trả lại.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Kim D ủy quyền cho anh Lê Văn Q trình bày*:

Trước đây vào năm 2016 thì bà T5 (mẹ chị D) có thỏa thuận chuyển

nhượng phần đất tiện tích 1800m^2 đất ao cho chị T4, với giá là 170.000đ/m^2, chị T4 có trách nhiệm san lắp cát hết phần đất của chị T4 nhận chuyển nhượng và phần đất của bà T5, chị D đang quản lý sử dụng, việc thỏa thuận chuyển nhượng và trách nhiệm san lắp cát không có làm giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng.

Nay chị D không thống nhất trả lại tiền cát san lắp theo yêu cầu của bà T1, diện tích là 22m^2 x cao 2,53m x 90.000đ = 5.009.000đ, thuộc một phần thửa xx, tờ bản đồ số xx, do chị D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với lý do khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chị T4 phải có nghĩa vụ san lắp cát hết phần diện tích đất ao cho bà T5, trong đó có 01 phần diện tích đất của chị D nêu trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Kim T4 trình bày*: Chị T4 là người trực tiếp thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của bà T5, nhưng để cho bà T1 là mẹ ruột đứng tên giùm. Nay chị T4 không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với việc chuyển nhượng đất giữa bà T1 với bà T5 và số tiền cát san lắp đất của bà T5, chị D, thống nhất giao cho bà T1 toàn quyền yêu cầu bà T5 chuyển nhượng đất thêm cho bà T1 và trả tiền cát lại cho bà T1.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T ủy quyền cho ông Mai Văn Đ trình bày*:

Căn cứ Công văn số 199/UBND-NC ngày 05/4/2019 của UBND huyện T về việc cung cấp thông tin cho Tòa án nhân dân Huyện vụ bà Trần Thị Kim T1 và bà Trần Thị T5, đất tọa lạc xã T6, nội dung như sau: Thửa đất số xx, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.602m^2, đất tọa lạc xã T6, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 22/4/2016 cho bà Trần Thị Kim T1 đứng tên có nguồn gốc nhận tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị T5. Theo hồ sơ của CNVPĐK ĐĐ huyện T cung cấp thì không có hồ sơ đo đạc thực tế vì Hợp đồng tặng cho hết thửa đất số xx, tờ bản đồ số xx, diện tích 1.602m^2. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Kim T1 theo thủ tục tại thời điểm cấp giấy. Tuyến đường T6 - T3 thuộc đường Huyện lộ (cấp IV- Loại AH) có chiều rộng mặt đường là 3,5m, chiều rộng nền đường là 6,5m, phạm vi đất dành cho đường bộ tính từ tim đường trở ra mỗi bên là 11,25m (theo QĐ số 02/QĐ-UBND.HC ngày 27/5/2011 của UBND huyện T) nhưng hiện nay cấp đổi theo giấy chứng nhận QSD đất theo bản đồ địa chính chính quy thì tim đường đo ra mỗi bên là 3,75m do nhà Nước quản lý. Căn cứ vào những nội dung cung cấp nêu trên đề nghị Tòa án huyện giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP S, ủy quyền cho ông Hà Ngọc N2 trình bày*:

Ngân hàng TMCP S chi nhánh tỉnh Đồng Tháp – Phòng giao dịch T có ý kiến Theo công văn số 165/2020/CV-TA ngày 17/4/2020 như sau: Bà T1 có thế chấp giấy chứng nhận QSD đất thửa xx, tờ bản đồ số xx, diện tích 1.602m^2(CLN), đất tọa lạc xã T6, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận ngày 22/4/2016 cho bà T1. Bà T1 vay vốn tại Ngân hàng, hạn mức tín dụng là 800.000.000đ, dư nợ hiện nay là 800.000.000đ, mục đích vay bổ sung vốn trồng xoài, trồng cam, thời hạn vay đến hết ngày 16/8/2021. Nay Ngân hàng không có

yêu cầu khởi kiện khách hàng, do khách hàng chưa vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Tại phiên tòa chị T4 đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T1 trình bày: Yêu cầu bà T5 phải chuyển nhượng thêm diện tích 198m^2, xác định ranh giới QSD đất giữa bà T1 và bà T5 theo biên bản xem xét, thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020. Thống nhất giá cát là 70.000đ/m^3 và yêu cầu bà T5 trả lại tiền cát san lấp diện tích đất 716,4m^2 x chiều cao là 2,53m x 70.000đ/m^3 = 126.874.000đ, thuộc thửa xx, tờ bản đồ số xx do bà Trần Thị T5 đứng tên quyền sử dụng đất; Yêu cầu chị D trả lại số tiền cát san lắp diện tích là 22m^2 x cao 2,53m x 70.000đ/m^3 = 3.896.000đ, thuộc một phần thửa xx, tờ bản đồ số xx, do chị D đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bà T5, chị D là anh Q trình bày: Thống nhất xác định ranh giới QSD đất giữa bà T1 và bà T5 theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện ngày 26/2/2020, thống nhất chuyển nhượng và cho bà T1 đăng ký biến động QSD đất diện tích 198m^2, thuộc một phần thửa xx. Đối với số tiền 6.000.000đ nêu trên, không yêu cầu bà T1 trả lại. Thống nhất giá cát là 70.000đ/m^3, không thống nhất trả lại tiền cát san lấp theo yêu cầu của bà T1. Không có cung cấp chứng cứ nào khác chứng minh việc bà T1, chị T4 phải có nghĩa vụ san lấp cát cho phần đất của bà T5 và chị D, vì khi thỏa thuận chỉ bằng miệng.

Tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T4 trình bày: Chị T4 là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất, cũng như bơm cát san lấp đất của bà T5, chị D. Nay chị T4 thống nhất để cho bà T1 khởi kiện bà T5, chị D để đòi lại tiền cát san lắp và đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, chị không yêu cầu gì trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm số:14/2020/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện T tuyên án như sau:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 227 và điểm b khoản 1 Điều 238, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 195 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 175, 176, 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội tuyên xử:

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Trần Thị Kim T1 và bà Trần Thị T5 về việc bà Trần Thị T5 thống nhất chuyển nhượng QSD đất diện tích 198m^2(CLN), trong phạm vi các mốc 7, 8, 9, 17 về mốc 7, tại một phần thửa xx, tờ bản đồ số xx (*hiện nay một phần thửa 11, tờ bản đồ số 25 bản đồ chính quy*), đất tại ấp H, xã T6, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện T; Sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Bà Trần Thị Kim T1 và bà Trần Thị T5 được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Trần Thị Kim T1 và bà Trần Thị T5 về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của bà Trần Thị Kim T1 tại thửa xx với đất của bà Trần Thị T5 tại thửa xx là đoạn thẳng nối qua các mốc số 3, 18, 17, 9, đất tại ấp H, xã T6, 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.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện T; Sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T1 về việc yêu cầu bà Trần Thị T5 và chị Lê Thị Kim D phải trả lại tiền cát san lắp.

Buộc bà Trần Thị T5 có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Kim T1 số tiền 126.874.000đ (*Một trăm hai mươi sáu triệu, tám trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*).

Buộc chị Lê Thị Kim D có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Kim T1 số tiền 3.896.000đ (*Ba triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trần Thị T5 có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Kim T1 tiền chi phí tố tụng là 6.552.000đ (*Sáu triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn đồng*) do chị T4 là đại diện ủy quyền của bà T1 đã nộp và chi xong.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị T5 là bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết áp dụng giá cát vào tháng 01/2016, nếu không thống nhất thì bà T5 trả lại khối lượng cát mà bà T4 đã san lắp trên phần đất của bà T5.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Trần Thị T5 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bà T1 giữ yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu về tố tụng của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định pháp luật; về nội dung đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm bởi bà T5 có đồng ý cho bà T4 bơm cát và không thỏa thuận giá cát với bà T4 tại thời điểm bơm cát đây cũng có lỗi của bà T5, bà T5 không chứng minh được giá cát năm 2016, 2017 là 50.000đ/m^3. Yêu cầu của bà T4 là có căn cứ phù hợp với thực tế vì số tiền này bà T4 đã bỏa ra từ năm 2016 đến nay, hơn nữa theo Hội đồng định giá thì giá cát hiện nay là 90.000đ/m^3 mức giá bà T4 yêu cầu là 70.000đ/m^3 là thỏa đáng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu ác tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe lời trình bày của đương sự; Lời phát biểu của kiểm sát viên tham gia phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Trần Thị T5 Hội đồng xét xử xét thấy: Bà T5 chỉ kháng cáo phần giá khối lượng cát mà bà T4 đã san lắp buộc bà T5 trả giá trị với giá 70.000đ/m^3 (giá cát mà Hội đồng định giá định là 90.000m^3) bà T5 chỉ đồng ý trả giá trị số lượng cát mà bà T1 đã bơm vào đất của T5 là 50.000/m^3, nếu bà T1 không đồng ý thì yêu cầu bà T1 lấy hết số lượng cát đã san lắp trên đất bà T5 ra khỏi đất, các phần khác của bản án sơ thẩm bà T5 thống nhất án sơ thẩm tuyên không kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Q là người đại diện hợp pháp của bà T5 trình bày là thống nhất về khối lượng cát mà bà T1 đã san lắp trên đất bà T5 hiện đang tranh chấp mà Tòa án cấp sơ thẩm đã thẩm định xong và việc bà T1 san lắp cát lên phần đất của bà T5 là do đất bà T1 bà T5 liền kề nhau (bà T1 nhận chuyển nhượng của bà T5) trước khi san lắp là giữa bà T1 và bà T5 có thống nhất là bà T1 sẽ san lắp luôn phần đất của bà T5 chi phí san lắp này là tính chung trong phần tiền chuyển nhượng đất giữa T1 - T5 (giá chuyển nhượng từ 200.000đ/m^2 giảm xuống còn 170.000m^2) bà T1 không thừa nhận có việc thỏa thuận này, nhưng bà T5 cũng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Mặc khác số tiền bà T1 san lắp cát lên đất bà T5 đã sử dụng từ năm 2016 đến nay, nay bà T5 cho rằng chỉ thống nhất số tiền 50.000đ/m^3 là chưa phù hợp vì đáng lẽ ra bà T5 phải trả lãi cho số tiền mà bà T1 đã bỏ ra san lắp cát trên đất của bà T5 (việc san lắp được bà T5 thống nhất) từ năm 2016 đến nay bà T1 cũng không yêu cầu tính lãi, theo Hội đồng định giá huyện T định giá là 90.000đ/m^3nhưng bà T1 chỉ yêu cầu 70.000đ/m^3 việc yêu cầu này của bà T1 là phù hợp có căn cứ chấp nhận. Bà T5 chỉ đồng ý bồi thường giá cát 50.000đ/m^3 là không có căn không được chấp nhận.

[2] Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm bà T5 cũng không cung cấp chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà T5.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T5 giữ y bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là giữ y án sơ thẩm.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ như đã phân tích trên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do y sơ thẩm nên bà Trần Thị T5 phải chịu án phí phúc thẩm, nhưng bà T5 là người cao tuổi nên được miễn theo quy định của pháp luật.

Bà T5 được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật do bà T5 là người cao tuổi.

Bà T1 không phải nộp án phí sơ thẩm nên bà T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T5, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 14 /2020/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện T.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 3, 9 Điều 26, khoản 1 Điều 227 và điểm b khoản 1 Điều 238, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 195 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 175, 176, 166 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội

Tuyên xử:

[1]. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Trần Thị Kim T1 và bà Trần Thị T5 về việc bà Trần Thị T5 thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 198m^2(CLN), trong phạm vi các mốc 7, 8, 9, 17 về mốc 7, tại một

phần thửa xx, tờ bản đồ số xx (*hiện nay là một phần thửa xx, tờ bản đồ số xx theo bản đồ địa chính chính quy*), đất tại ấp H, xã T6, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện T; Sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

Bà Trần Thị Kim T1 và bà Trần Thị T5 được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[2]. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Trần Thị Kim T1 và bà Trần Thị T5 về việc xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa đất của bà Trần Thị Kim T1 tại thửa 2518 với đất của bà Trần Thị T5 tại thửa xx là đoạn thẳng nối qua các mốc số 3, 18, 17, 9, đất tọa lạc tại ấp H, xã T6, 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 (Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chổ ngày 26/02/2020 của Tòa án nhân dân huyện T; Sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

[3]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim T1 về việc yêu cầu bà Trần Thị T5 và chị Lê Thị Kim D phải trả lại tiền san lắp cát như sau:

Buộc bà Trần Thị T5 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Kim T1 số tiền 126.874.000đ (*Một trăm hai mươi sáu triệu, tám trăm bảy mươi bốn nghìn đồng*).

Buộc chị Lê Thị Kim D có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Kim T1 số tiền 3.896.000đ (*Ba triệu, tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4]. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Trần Thị T5 có nghĩa vụ trả lại cho bà Trần Thị Kim T1 tiền chi phí tố tụng là 6.552.000đ (*Sáu triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn đồng*) do chị T4 là đại diện ủy quyền của bà T1 đã nộp và chi xong.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị T5 được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Lê Thị Kim D phải nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Kim T1 không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà T1 toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 4.993.000đ *(Bốn triệu, chín trăm chín mươi ba nghìn đồng),* theo các biên lai thu số xxxx ngày

04/4/2018; 2.104.000đ (*Hai triệu, một trăm lẻ bốn nghìn đồng*), theo biên lai thu số xxxx ngày 06/4/2018; 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lại thu số xxxx ngày 16/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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:
- Phòng GĐ & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA,TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa
(Đã ký)

Trương Thị Bích Thủy