

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 425/2024/DS-PT

Ngày: 20/9/2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tranh chấp ranh giới giữa các
bất động sản liền kề”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Bình

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Chê Linh

Bà Nguyễn Thị Trang Thu

- Thư ký phiên tòa: ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 426/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông **Nguyễn Văn O**, sinh năm 1962 ; (Có mặt).

1.2 Bà **Nguyễn Thị Hoàng L**, sinh năm 1959. (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1 Bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1968; (Có mặt).

Địa chỉ: khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

*Có người đại diện theo uỷ quyền của bà H: ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1994. Địa chỉ: H N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (theo uỷ quyền ngày 13/11/2023). (Có mặt).*

2.2 Ông **Võ Văn V**, sinh năm 1949; (Vắng mặt).

2.3 Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1975. (Có mặt).

Cùng địa chỉ: khu V, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

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

Ngân hàng N1 – Chi nhánh Ô. (Có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Quốc lộ I, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: bà **Nguyễn Thị Thu H** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình thu thập chứng cứ đại diện nguyên đơn ông Lê Văn P tại giai đoạn sơ thẩm đã trình bày:

Vào năm 1998 ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Hoàng L có mua phần đất của bà Đặng Thị B, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Văn D (Bà B là mẹ của bà H và ông D) diện tích cụ thể: chiều ngang cặp mé sông 13,5m, chiều ngang phía sau là 9m, chiều dài bên phải từ mặt lộ nhìn vào là 26m, chiều dài phía trái mặt lộ nhìn vào là 30m.

Tổng diện tích các bên thỏa thuận mua bán là 315m² tại thửa 454, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02138, cấp năm 2007 do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực A, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ với 10 chỉ vàng 24k, có làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay. Đến năm 2010 bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục kêu ông O, bà L bán thêm diện tích đất 51m² với số tiền 39.000.000 đồng. Tổng diện tích 02 lần chuyển nhượng 366m². Thời điểm này ông O, bà L xây dựng nhà kiên cố và ở ổn định cho đến nay. Vào năm 2019 ông O, bà H khởi kiện ra tòa, khi tòa án tiến hành đo đạc thi 02 hộ liền kề là ông Võ Văn V và bà Võ Thị N lại nhờ trụ ranh đất lấn chiếm sang đất của ông O ngang 0,7m, dài 30m.

Nay ông O, bà L khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 366m² tại thửa 454, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02138, cấp năm 2007 do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực A, phường C, quận Ô, Tp ..

Đến ngày 29/6/2022 phía nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung:

Do trước đây giữa vợ chồng nguyên đơn và bị đơn chỉ mua bán bằng giấy tay, đo đạc bằng thước bình thường nên có sự chênh lệch trong quá trình tính toán diện tích. Trong quá trình sử dụng nguyên đơn đã xây dựng hàng rào kiên cố trên đất, nên phần diện tích đất dư 30,7m² nguyên đơn yêu cầu được công nhận cho nguyên đơn được sử dụng, nguyên đơn đồng ý trả cho bà H theo định giá hiện tại.

Đối với yêu cầu ông Võ Văn V và bà Võ Thị N phải trả lại cho ông O, bà L diện tích đất lấn chiếm ngang 0,7m, dài 30m. Tổng diện tích 21m². Vào buổi đo đạc các bên đã thỏa thuận được với nhau nên nguyên đơn xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông V và bà N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H có đơn phản tố và tại giai đoạn sơ thẩm đã trình bày:

Bà thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn vào năm 1998 bà cùng với mẹ và em của bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn O như lời trình bày. Phần diện tích đất ngang cặp mé sông 13,5m, ngang mặt sau 09m, chiều dài bên phải từ lộ nhìn vào 26m, chiều dài bên trái từ lộ nhìn vào là 30m tổng diện tích 315m². Đến năm 2010 thì bà có bán thêm cho ông O phần đất tổng diện tích 30m², phần đất này nằm liền phía sau với phần đất trước đây đã bán cho ông O. Tổng 02 lần bà chuyển nhượng cho ông O, bà L là 345m². Tại buổi đo đạc ông O đã đồng ý cho lại ông V, bà N chiều ngang 0,7m, chiều dài 30m nên phần này ông O phải chịu.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý tách cho nguyên đơn diện tích đất 345m². Bao gồm phần ông V, bà N đã sử dụng có diện tích là 21m².

Đại diện Ngân hàng N1 – Chi nhánh Ô tại giai đoạn sơ thẩm đã trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu H đã quan hệ vay vốn với Ngân hàng đã nhiều năm, quá trình vay vốn đúng theo quy định của pháp luật. Thời gian vay gần đây nhất là ngày 24/10/2019, hạn trả nợ 20/10/2021, số tiền vay là 50.000.000 đồng. Hiện tại đã trả được 10.000.000 đồng, cụ thể tính từ ngày 13/02/2023 còn nợ là 42.130.000 đồng. Nợ gốc là 40.000.000 đồng, lãi tạm tính 2.130.000 đồng.

Tài sản thế chấp gồm 01 QSD đất tổng diện tích 2.203 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02138, cấp ngày 12/10/2007. Đất tọa lạc tại khu vực A, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Việc tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Hoàng L thì Ngân hàng xét thấy không có liên quan vì khi giải quyết cho vay không có tranh chấp và quá trình cho vay thực hiện đúng theo quy định của Ngân hàng cũng như pháp luật quy định.

Vì thế, Ngân hàng xin ý kiến yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả tất cả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng trước khi bị tách đất.

Ngân hàng xin được phép vắng mặt trong các phiên hòa giải cũng như khi đưa vụ án ra xét xử tại Tòa án các cấp.

Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn xét xử và quyết định như sau:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Hoàng L.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Hoàng L.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Hoàng L phần đất có diện tích 396,7m², loại đất CLN thuộc một phần của thửa đất số 454, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02138, cấp năm 2007 do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực A, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ được ký hiệu là 454¹ theo bản trích đo địa chính số 29/TTKTTNMT ngày 24/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C.

Buộc ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị Hoàng L trả cho bà Nguyễn Thị Thu H 46.050.000 đồng (bốn mươi sáu triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) giá trị 30,7m² đất.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị Hoàng L về việc yêu cầu ông Võ Văn V và bà Võ Thị N trả lại phần đất lấn ranh ngang 0,7m x dài 30m.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H về việc đồng ý tách cho nguyên đơn diện tích đất 345m². Bao gồm phần ông V, bà N đã sử dụng có diện tích là 21m².

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh phần diện tích đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 29/TTKTTNMT ngày 24/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự, các chi phí tố tụng khác về thẩm định, đo đạc, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 26 tháng 5 năm 2023, bà Nguyễn Thị Thu H là bị đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn trả lại phần đất lấn ranh 55,6m² theo Bản trích đo địa chính số 86/TTKTTNMT ngày 22/12/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn O trình bày:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông O đồng ý tự nguyện chịu số tiền đã chi cho việc đo đạc, thẩm định và định giá ở giai đoạn sơ thẩm số tiền là 6.530.000 đồng và đồng ý việc bị đơn bà H đã chi cho việc đo đạc, thẩm định và định giá ở giai đoạn phúc thẩm số tiền là 6.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của bị đơn bà H đề nghị thuê Công ty thẩm định giá lại giá đất thì nguyên đơn ông O không đồng ý. Đề nghị Tòa án phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn Đ trình bày:

Bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, do không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên, bà H có yêu cầu đo đạc, thẩm định và định giá lại tài sản có tranh chấp và được Tòa án phúc thẩm chấp nhận và đã thực hiện xong. Tuy nhiên, bị đơn bà H không thống nhất việc thỏa thuận ranh đất giữa ông O với bà N tại vị trí A (bản trích đo 485 ngày 31/7/2024) diện tích là 17m² và yêu cầu ông O trả lại phần đất đã lấn chiếm tại vị trí A (bản trích đo 86 ngày 22/12/2022) có diện tích là 55,6m², không đồng ý nhận giá trị theo Hội đồng định giá đã lập ngày 20/5/2024 và yêu cầu Công ty thẩm định (có chức năng định giá) theo giá trị thị trường. Chỉ đồng ý phần diện tích đã chuyển nhượng 354m², không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với diện tích 366m².

Bị đơn bà Võ Thị N trình bày:

Vị trí ranh mốc giữa ông V, bà N với bà H trước đó gia đình bà cũng đã có thống nhất và đã có ký giáp ranh rồi. Nay Tòa án sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị Hoàng L về việc yêu cầu ông Võ Văn V và bà Võ Thị N trả lại phần đất lấn ranh ngang 0,7m x dài 30m thì bà thống nhất.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- + Về Tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.
- + Về hình thức kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H có kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

Xét về nội dung kháng cáo:

Nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phải có nghĩa vụ tách quyền sử dụng đất đối với diện tích theo vị trí 454¹ có diện tích 396,7m² và nguyên đơn đồng ý hoàn lại giá trị 30,7m² đất theo giá thị trường cho bị đơn.

Bị đơn kháng cáo chỉ đồng ý tách thửa cho nguyên đơn diện tích 345m² theo hợp đồng chuyển nhượng vào năm 1998 và năm 2010, trừ phần diện tích 21m² do ông Võ Văn V bà Võ Thị N lấn ranh, buộc nguyên đơn phải trả lại phần đất diện tích 55,6m² cho bị đơn.

Các bên thống nhất vào ngày 13/3/1998 giữa các bên có thỏa thuận ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng viết tay không công chứng, chứng thực) chuyển nhượng phần đất diện tích 315m² giữa người bán đất là bà Nguyễn Thị B1, Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn D (bà B1 và ông D đã chết) với người mua Võ Văn O1, bà H thừa nhận và đồng ý tách diện tích cho ông O1 phần đất theo hợp đồng này.

Đến năm 2010 giữa nguyên đơn và bị đơn tiếp tục thỏa thuận mua bán tiếp phần đất nằm liền kề phía sau phần đất mà trước đây bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn với giá chuyển nhượng là 39.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Thu H đã nhận đủ số tiền 39.000.000 đồng từ phía nguyên đơn theo các biên nhận và bà H thừa nhận có chuyển nhượng thêm phần đất. Tuy nhiên, về diện tích chuyển nhượng nguyên đơn cho rằng 51m², bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng diện tích 30m² nhưng vào thời điểm năm 2010 khi ông O1, bà L nhận chuyển nhượng phần đất phía sau thì vợ chồng ông O1 đã xây dựng căn nhà cấp 4 và xây dựng hàng rào bằng lưới B40 bao quanh phần đất đã mua nhưng bà H không khiếu nại hay cản trở gì đối với việc vợ chồng ông O1, bà L xây dựng nhà và hàng rào. Đến năm 2019, ông O1 có gửi đơn đến ban nhân dân khu vực để yêu cầu bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho ông O1 với diện tích 366m² được H thừa nhận thì tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 18/5/2019: *“Trước đây tôi bán cho anh O1 tính từ mé sông lên, nay bờ sông sạt lở, lộ Nhà Nước làm, làm sao còn đủ được kêu tôi tách đủ 366m². Tôi không đồng ý”*. Như vậy, vào thời điểm này bà H không có ý kiến gì đối với diện tích ông O1 đưa ra chỉ không đồng ý tách thửa cho ông O1, bà L vì cho rằng thửa đất đã bị sạt lở và một phần làm lộ. Vì vậy, có cơ sở xác định bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông O1, bà L phần đất có diện tích 366m² nhưng phần thửa đất 454 của bà H được cấp từ mé sông, bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông O1 từ mé sông và trùm luôn lộ giao thông nông thôn theo kết quả đo đạc có diện tích 396,7m².

Theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2 mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình: *“Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó... Bà H thừa nhận nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của vợ chồng ông O1, bà L và bà H cũng giao đất cho vợ chồng ông O1, bà L xây dựng*

nhà ở kiên cố, xây dựng hàng rào thì bà H cũng không có ý kiến gì. Do đó, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn tại vị trí đất nguyên đơn đang sử dụng. Tuy nhiên, ông O1 đã sử dụng dư $30,7\text{m}^2$ diện tích đất của bà H theo diện tích đã chuyển nhượng, phần đất nguyên đơn hiện nay sử dụng đã xây dựng nhà ở kiên cố, xây dựng hàng rào ổn định từ trước đến nay. Nguyên đơn có yêu cầu tiếp tục ổn định $30,7\text{m}^2$ phần đất này và nguyên đơn đồng ý trả giá trị đất cho bà H theo giá thị trường, căn cứ theo kết quả định giá của Hội đồng định giá do Tòa án trưng cầu xác định giá thị trường là $1.500.000$ đồng/ m^2 nên nguyên đơn có trách nhiệm trả giá trị quyền sử dụng đất cho bị đơn diện tích $30,7\text{m}^2 \times 1.500.000$ đồng/ $\text{m}^2 = 46.050.000$ đồng như cấp sơ thẩm giải quyết là phù hợp. Điều này cũng đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn và bị đơn khi tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn cũng thừa nhận, ông O1 có công san lấp bồi đắp phần đất có giá trị như hiện nay nên mức giá như trên là phù hợp có tính công sức ho nguyên đơn.

Về yêu cầu của bị đơn đo đạc, thẩm định lại phần đất tranh chấp, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, tòa án đã tiến hành đo đạc phần đất tranh chấp vào ngày 28/10/2021 có bà H chứng kiến và ký xác nhận vào kết quả thẩm định ngày 31/3/2023 bị đơn bà H có đơn xin hoãn phiên tòa ngày 07/4/2023 để yêu cầu đo đạc lại, Tòa án cấp sơ thẩm đã hoãn phiên tòa và có thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng ngày 07/4/2023 yêu cầu bà H trong thời hạn 10 ngày đóng tiền tạm ứng chi phí để tiến hành đo đạc. Đến ngày 19/4/2023 bà H đến Tòa án nhân dân quận Ô Môn trình bày không đủ tiền để đóng tạm ứng chi phí đo đạc và yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định. Điều này, chứng tỏ bị đơn đã đồng ý với kết quả đo đạc trước đây. Do đó, tại phiên tòa ngày 15/5/2023 bị đơn bà H tiếp tục yêu cầu hoãn phiên tòa để tiến hành đo đạc lại tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm đã tiến hành đo đạc lại theo yêu cầu của bị đơn thể hiện tại Bản trích đo địa chính số 485/VPĐKĐĐ vào ngày 31 tháng 7 năm 2024, về số liệu phần đất ông oai sử dụng diện tích $396,7\text{m}^2$ và phần diện tích 17m^2 do bà Võ Thị N sử dụng.

Bị đơn kháng cáo cho rằng, do ông O1 xác định vị trí ranh không đúng, ông O1 thống nhất ranh với ông V bà N nên trừ phần diện tích 21m^2 do ông Võ Văn V, bà Võ Thị N lấn chiếm của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà H cũng thừa nhận khi ông V bà N lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà H có ký giáp ranh, thời điểm đo đạc thẩm định bà H, ông V, bà N đều thống nhất ranh nên không có cơ sở cho rằng phần đất diện tích 21m^2 của nguyên đơn nằm trong phần đất của bà N, ông V như bị đơn trình bày. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở xem xét.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 15

tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

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 nhận định:

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ pháp luật của vụ kiện là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh giới giữa các bất động sản liền kề” là đúng quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định, có nộp tạm ứng án phí nên hợp lệ về mặt hình thức.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H:

[3.1] *Về nội dung và yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H:*

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Hoàng L về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải có nghĩa vụ tách quyền sử dụng đất đối với diện tích theo vị trí 454¹ có diện tích 396,7m² và nguyên đơn đồng ý hoàn lại giá trị 30,7m² đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử phúc thẩm là Biên bản định giá tài sản lập ngày 20/5/2024 kèm theo bản trích đo địa chính số 485/TTKTTNMT ngày 31/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người bán đất là bà Nguyễn Thị B1, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Văn D (bà B1 và ông D đã chết) với người mua ông Võ Văn O1 ký ngày 13/3/1998 (hợp đồng viết tay) đã được bà Nguyễn Thị Thu H thừa nhận và đồng ý tách cho ông O1 diện tích là 315m² đất ở hợp đồng này.

Đến năm 2010 giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau mua bán tiếp phần đất nằm liền kề phía sau phần đất mà trước đây bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn với giá chuyển nhượng là 39.000.000 đồng. Nguyên đơn đã cung cấp các biên nhận mà bà Nguyễn Thị Thu H đã nhận đủ số tiền 39.000.000 đồng từ phía nguyên đơn. Đồng thời bà Nguyễn Thị Thu H cũng thừa nhận là bà có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông O1, bà L nhưng diện tích chuyển nhượng là 30m² chứ không phải 51m² như ông O1, bà L trình bày. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 có đủ căn cứ để xác định vào năm 2010 giữa vợ chồng ông O1, bà L có nhận chuyển nhượng đất của bà H là thật. Tuy nhiên, đối với diện tích chuyển nhượng các bên không thống nhất nên phát sinh tranh chấp.

Vào thời điểm năm 2010, khi ông O1, bà L đã nhận chuyển nhượng phần đất phía sau thì vợ chồng ông O1 đã xây dựng căn nhà cấp 4 (nhà sau) và xây dựng

hàng rào bằng lưới B40 bao quanh phần đất đã mua nhưng bà H không khiếu nại hay cản trở gì đối với việc vợ chồng ông O1, bà L xây dựng nhà và hàng rào.

Mặt khác, vào ngày 18/5/2019 ông O1 có gửi đơn đến Ban nhân dân khu vực để yêu cầu bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho ông O1 với diện tích 366m². Tại biên bản hòa giải cơ sở ngày 18/5/2019, bà H trình bày *“trước đây tôi bán cho anh O1 tính từ mé sông lên, nay bờ sông sạt lở, lộ Nhà Nước làm, làm sao còn đủ được kêu tôi tách đủ 366m². Tôi không đồng ý”*. Như vậy, vào thời điểm này bà H đã thừa nhận là bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông O1, bà L phần đất có diện tích 366m², lý do bà không đồng ý tách thửa cho ông O1, bà L là bà cho rằng thửa đất đã bị sạt lở và một phần làm lộ. Trong quá trình đo đạc, thẩm định tài sản Thửa đất 454 của bà H được cấp từ mé sông nên Hội đồng đo đạc xác định phần đất bà H đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông O1 từ mé sông và trùm luôn lộ giao thông nông thôn có diện tích 396,7m².

Theo quy định tại điểm b.2 tiêu mục 2 mục II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình: *“Nếu bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất; bên chuyển nhượng đã giao toàn bộ diện tích đất, thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đó...”*. Bà H đã thừa nhận nhận đủ tiền chuyển nhượng đất của vợ chồng ông O1, bà L và bà H cũng giao đất cho vợ chồng ông O1, bà L xây dựng nhà ở kiên cố và trong quá trình vợ chồng ông O1 xây dựng nhà, xây dựng hàng rào thì bà H cũng không có ý kiến gì. Điều đó cho thấy bà H đã mặc nhiên thừa nhận vị trí đất mà bà đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông O1. Tuy nhiên, ông O1 đã sử dụng dư 30,7m² diện tích đất của bà H. Phần đất ông O1, bà L hiện nay sử dụng đã xây dựng nhà ở kiên cố, xây dựng hàng rào ổn định từ trước đến nay. Hiện nay vợ chồng ông O1 có yêu cầu tiếp tục ổn định 30,7m² phần đất này và vợ chồng ông đồng ý trả giá trị đất cho bà H theo giá thị trường là phù hợp.

Cụ thể, ông O1, bà L được quyền sử dụng thêm 30,7m² phần đất ở vị trí 454¹ và thối lại cho bà H số tiền cụ thể như sau: 30,7m² x 1.500.000 đồng/m² = 46.050.000 đồng.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H về việc yêu cầu Tòa án phúc thẩm xem xét về việc đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá lại tài sản tranh chấp. Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ được lập ngày 20/5/2024, bà Nguyễn Thị Thu H cho rằng phần ranh đất giữa ông Nguyễn Văn O, bà Võ Thị N tự thống nhất, tự thỏa thuận riêng, nên bà không đồng ý cụ thể tại vị trí A có diện tích 17.0m², loại đất CLN (có 4.6m² đường giao thông) bà Võ Thị N đang sử dụng. Xét thấy, bà Nguyễn Thị Thu H tại giai đoạn sơ thẩm có phản tố nhưng yêu cầu phản tố của bà H không có yêu cầu xem xét việc tranh chấp ranh giữa ông O

và bà N, tại giai đoạn phúc thẩm mới có yêu cầu này là vượt quá yêu cầu phản tố nên không đưa ra xem xét giải quyết trong vụ kiện này, trường hợp có phát sinh tranh chấp ranh đất giữa các bất động sản liền kề giữa bà và ông V, bà N thì sẽ giải quyết tại vụ án khác. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm bà H có đưa ra yêu cầu thuê Công ty thẩm định lại giá đất, nguyên đơn ông O không chấp nhận nên không có căn cứ xem xét.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp đúng quy định. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn đúng quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[5] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn O đồng ý tự nguyện số tiền đã chi cho việc đo đạc, thẩm định và định giá ở giai đoạn sơ thẩm số tiền là 6.530.000 đồng và đồng ý việc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H đã chi cho việc đo đạc, thẩm định và định giá ở giai đoạn phúc thẩm số tiền là 6.000.000 đồng. Các đương sự đã nộp đủ và đã chi xong. Nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Thu H.

[6] Về phần án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: giữ nguyên như án sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 116; 117; 119; 501; 502 Bộ luật dân sự 2015;
- Điều 167 Luật đất đai 2013;
- 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 kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Hoàng L.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Hoàng L.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn O, bà Nguyễn Thị Hoàng L phần đất có diện tích 396,7m², loại đất CLN thuộc một phần của thửa đất số 454, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02138, cấp năm 2007 do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên. Đất tọa lạc tại khu vực A, phường C, quận Ô, thành phố Cần Thơ được ký hiệu là 454¹ theo bản trích đo địa chính số 485/VPĐKĐĐ ngày 31/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Buộc ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị Hoàng L trả cho bà Nguyễn Thị Thu H 46.050.000 đồng (bốn mươi sáu triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) giá trị 30,7m² đất.

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo sự thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị Hoàng L về việc yêu cầu ông Võ Văn V và bà Võ Thị N trả lại phần đất lấn ranh ngang 0,7m x dài 30m.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu H về việc đồng ý tách cho nguyên đơn diện tích đất 345m². Bao gồm phần ông V, bà N đã sử dụng có diện tích là 21m².

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh phần diện tích đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo bản trích đo địa chính số 485/VPĐKĐĐ ngày 31/7/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

5. Chi phí đo đạc, định giá: ông Nguyễn Văn O đã chi số tiền 6.530.000 đồng (sáu triệu năm trăm ba mươi ngàn đồng) và Nguyễn Thị Thu H đã chi số tiền 6.000.000 đồng (sáu triệu đồng). Ông O và bà H đã nộp đủ và chi xong.

6. Về án phí:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*). Khấu trừ 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003397 ngày 17/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ (công nhận bà H đã nộp xong).

Ông Nguyễn Văn O và bà Nguyễn Thị Hoàng L được nhận lại 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 011650 ngày 20/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Thu H phải nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền đã tạm ứng theo biên lai số 0003616 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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;
- VKSND.TPCT;
- TAND Q.Ô Môn;
- Chi cục THADS Q.Ô Môn;
- Lưu: (HS - 2b).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Văn Bình