TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 61/2018/DS-ST
Ngày: 23-11-2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CAO LÃNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Bảo Giang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Quang Thanh

2. Ông Nguyễn Hồng Thơ

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lệ Huyên -Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh -Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp xét xử công khai vụ án thụ lý số 28/2018/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 271/2018/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Phạm Ngọc T, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Đường L, tổ 30, phường S, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Phạm Hữu P, sinh năm 1966;

2.2. Cao Thị Cẩm L, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Đường L, tổ 28, phường S, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông T, bà L và ông P có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ông Phạm Ngọc T trình bày*:

Ngày 15/12/1991 ông Phạm Văn M là ông nội của ông Phạm Hữu P có sang nhượng cho ông Phạm Ngọc T diện tích đất ngang 15m dài 24m tổng cộng diện tích 360m^2 với số tiền 5.200.000 đồng, đất tọa lạc tại phường S, thành phố Cao Lãnh, ông M ủy quyền cho bà Cao Thị Cẩm L nhận tiền, khi nhận tiền ông M có làm giấy sang nhượng, trong giấy sang nhượng có chữ ký của ông M người chủ đất sang nhượng cùng Phạm Hữu P cháu nội và bà Cao Thị Cẩm L là cháu dâu vợ ông P có xác nhận của ông Phạm Văn T là con trai của ông Phạm Văn M và ông T là cha của ông Phạm Hữu P.

Khi làm giấy sang nhượng xong ông T đã giao vàng đầy đủ cho bà L nhận, sau đó ông T trồng trụ đá làm hàng rào kẻm gai và sử dụng đất cho đến nay.

Đến năm 1993 có luật đất đai nên ông T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông P và bà L ký vào hợp đồng chuyển nhượng, ông T có hẹn ra phường làm thủ tục nhưng ông P và bà L không thực hiện.

Nay ông T yêu cầu ông P và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 360m^2 tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, thành phố Cao Lãnh do ông P và bà L cùng đứng tên quyền sử dụng đất, trong phạm vi các mốc 4, 5, 1, 2, O về mốc 4. Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc ngày 08/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Việc bà L và ông P cho rằng ông T lấn ranh là không đúng nên ông T

không đồng ý theo yêu cầu của bà L và ông P.

- Ông Phạm Hữu P và bà Cao Thị Cẩm L trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp có nguồn gốc của ông bà để lại cho ông P ngày 11/10/1997, ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 15/11/2007 ông P làm đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tọa độ lưới, ngày 19/12/2007 ông P và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 4790, tờ bản đồ số 8, diện tích 549,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường S, thành phố Cao Lãnh.

Bà L và ông P thừa nhận ngày 15/12/1991 bà L và ông P có ký giấy sang nhượng đất cho ông Phạm Ngọc T là phần diện tích đất tại thửa 4790, tờ bản đồ số 8, diện tích 549,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường S, thành phố Cao Lãnh do ông P và bà L đang đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 19/12/2007 và có nhận đủ vàng do ông T đưa, nhưng hai bên thỏa thuận không có nói diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, hai bên chỉ ranh là cây dừa 1,2m (việc nói ranh là cây dừa không có lập biên bản), ông T tự làm hàng rào không có thông qua ông P và bà L. Nay ông Phạm Hữu P và bà Cao Thị L không đồng ý theo yêu cầu ông T.

Phần diện tích đất ông Phạm Ngọc T yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng, trong phần diện tích đất trên thì ông T sử dụng đất có lấn ranh phần đất của ông P và bà L, tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, TP. Cao Lãnh.

Ông P và bà L yêu cầu ông T trả lại diện tích đã lấn chiếm và di dời toàn bộ tài sản của ông T để trả lại đất cho ông P và bà L, diện tích lấn chiếm trong phạm vi các mốc 4, 5, N, O về mốc 4.

Đối với phần diện tích đất còn lại trong phạm vi các mốc 1,2,O,N về 1 ông P và bà L đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, TP Cao Lãnh. Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc ngày 08/6/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án như: Thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ đầy đủ, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử đúng quy định; thời hạn gửi hồ sơ, cấp, tống đạt các văn bản tố tụng đúng thời hạn.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nguyên tắc xét xử đúng trình tự, thủ tục tố tụng, đảm bảo quyền bình đẳng của những người tham gia tố tụng trước phiên tòa, tính khách quan của Hội đồng xét xử; thành phần Hội đồng xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký Tòa án đúng quy định.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Đối với nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 58, Điều 59, Điều 60, Điều 209 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông T, không chấp nhận yêu cầu của ông P và bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện của ông Phạm Ngọc T và đơn phản tố của bà L và ông P và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện quan hệ pháp luật đang tranh chấp giữa các bên là tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại khoản 9 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Xét thấy địa chỉ của bị đơn tại thành phố Cao Lãnh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành

phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ông Phạm Ngọc T yêu cầu ông Phạm Hữu P và bà Cao Thị Cẩm L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 360m^2 tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, TP Cao Lãnh. Trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O, về mốc 4. Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc ngày 08/6/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Ông P và bà L yêu cầu ông T trả lại diện tích đã lấn chiếm và di dời toàn bộ tài sản của ông T để trả lại đất cho ông P và bà L, diện tích lấn chiếm trong phạm vi các mốc 4,5,N,O về 4.

Đối với phần diện tích đất còn lại trong phạm vi các mốc 1,2,O,N về 1 ông P và bà L đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, TP Cao Lãnh. Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc ngày 08/6/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc các bên đang tranh chấp có nguồn gốc của ông, bà để lại cho cá nhân ông P vào ngày 11/10/1997 ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 15/11/2007 ông P làm đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tọa độ lưới, ngày 19/12/2007 ông P và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 4790, tờ bản đồ số 8, diện tích 549,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại Phường S, thành phố Cao Lãnh.

Ông P và bà L thừa nhận năm 1991 có làm hợp đồng tay chuyển nhượng đất cho ông T, việc thỏa thuận chuyển nhượng thì bà L đã nhận đủ vàng, nhưng hai bên chưa thực hiện thủ tục sang nhượng đất.

Năm 1991 ông T có xây dựng hàng rào lưới B40 đến 2008 làm hàng rào bê tông cốt thép và sử dụng đất cho đến nay, từ khi xây dựng và sử dụng đất thì bên ông P và bà L không có tranh chấp. Nay ông T yêu cầu bà L và ông P thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ bởi vì hai bên cũng thừa nhận có làm hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã thực hiện việc chuyển nhượng xong ông T giao đủ vàng, bà L đã nhận đủ, ông T đã sử dụng

đất, làm hàng rào từ năm 1991 và sử dụng đất từ khi chuyển nhượng đến nay, trong khi đó ông P và bà L vẫn đang ở trên phần diện tích đất trên, nhưng ông P, bà L không có ý kiến hay tranh chấp gì về việc ông T làm hàng rào cho nên giao dịch giữa hai bên không vô hiệu theo quy định tại điều 129 Bộ luật dân sự 2017.

Đối với diện tích đất ông T yêu cầu cũng phù hợp với diện tích đất hai bên thỏa thuận, bà L và ông P cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng không có nói diện tích chuyển nhượng, nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng lập năm 1991 có thể hiện diện tích chuyển nhượng là 360m^2 trong đó, chiều ngang 15m, dài 24m, việc bà L và ông P cho rằng khi thỏa thuận không có nói diện tích chuyển nhượng là không phù hợp, mặt khác qua thẩm định thực tế phần diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông P và bà Lđược cấp tại thửa 4970, thì diện tích đất thực tế nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P và bà L.

Xét việc bà L và ông P yêu cầu ông T trả lại diện tích đã lấn chiếm và di dời toàn bộ tài sản của ông T để trả lại đất cho ông P và bà L, diện tích lấn chiếm trong phạm vi các mốc 4,5,N,O về 4.

Hội đồng xét xử xét thấy việc ông P và bà Lyêu cầu là không có căn cứ chấp nhận: Bởi vì từ khi chuyển nhượng đất thì ông T đã làm hàng rào từ năm 1991 lưới B40, đến năm 2008 thì xây tường cột bêtông và sử dụng đất từ năm 1991 cho đến nay, trong khi đó ông P và bà L sử dụng đất tiếp giáp đất chuyển nhượng nhưng không có ý kiến và cũng không tranh chấp việc ông T xây dựng hàng rào, ngoài ra theo diện tích ông T yêu cầu thì chưa đủ so với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng và diện tích thực tế tại thửa 4970, qua thẩm định thực tế nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P và bà L. Mặt khác thì ông P và bà L cũng không có căn cứ gì chứng minh là ông T lấn ranh đất như ông Pvà bà L trình bày và việc xác định ranh là hàng dừa ông P và bà Lcũng không có giấy tờ gì chứng minh.

Đối với diện tích ông T yêu cầu chưa đủ theo thỏa thuận nhưng ông T chấp nhận yêu cầu diện tích đất trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O, về mốc 4.

Cho nên với những phân tích trên xét việc ông Phạm Ngọc T yêu cầu ông Phạm Hữu P và bà Cao Thị Cẩm L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29,

khóm 3, phường S, TP Cao Lãnh. Trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O, về mốc 4 là phù hợp nghĩ nên chấp nhận.

Ông Phạm Hữu P, bà Cao Thị Cẩm L cùng ông Phạm Ngọc T có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, TP Cao Lãnh. Trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O, về mốc 4 cho ông Phạm Ngọc T. Nếu ông Phạm Hữu P, bà Cao Thị L gây khó khăn thì ông T chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất, tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, TP Cao Lãnh. Trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O, về mốc 4.

Không chấp nhận yêu cầu bà Cao Thị Cẩm L và ông Phạm Hữu P yêu cầu ông T trả lại diện tích đã lấn và di dời toàn bộ tài sản của ông T để trả lại đất cho ông P và bà L, diện tích lấn chiếm trong phạm vi các mốc 4, 5, N, O về mốc 4.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh thu hồi một phần diện tích tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, TP Cao Lãnh do ông P và bà L đứng tên, diện tích đất trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O về mốc 4 (Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 08/6/2018).

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm ông P và bà L phải chịu là 600.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông P và bà L đã đóng là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002290 ngày 26/7/2018, ông P và bà L phải đóng thêm là 300.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án cho ông T là 300.000 đồng theo biên lai thu số 04826 ngày 23/01/2018 của Chi cục Thi hành àn dân sự thành phố Cao Lãnh.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông Lê Văn P và bà L phải chịu, do ông T đã tạm ứng 4.204.000 đồng và đã chi xong. Ông P và bà L có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền là 4.204.000 đồng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2011; Điều 166 của Luật đất đai năm 2013; Điều 129, 500, 501 của Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy Ban thường vụ Quốc hội ngày 27/02/2009.

[1] Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Ngọc T yêu cầu ông Phạm Hữu P và bà Cao Thị Cẩm L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 360m^2 tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, thành phố Cao Lãnh. Trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O về mốc 4 được thể hiện qua bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 08/6/2018.

Buộc ông Phạm Hữu P và bà Cao Thị Cẩm L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, thành phố Cao Lãnh. Trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O về mốc 4 cho ông Phạm Ngọc T. (Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 08/6/2018.)

Ông Phạm Hữu P, bà Cao Thị Cẩm L cùng ông Phạm Ngọc T có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, thành phố Cao Lãnh. Trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O về mốc 4. Nếu ông Phạm Hữu P và bà Cao Thị Cẩm L gây khó khăn thì ông Phạm Ngọc T chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất, tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S, thành phố Cao Lãnh. Trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O về mốc 4.

Không chấp nhận yêu cầu bà Cao Thị Cẩm L và ông Phạm Hữu P yêu cầu ông Phạm Ngọc T trả lại diện tích đã lấn chiếm và di dời toàn bộ tài sản của ông T để trả lại đất cho ông P và bà L, diện tích lấn chiếm trong phạm vi các mốc 4,5,N,O về 4.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cao Lãnh thu hồi một phần diện tích tại thửa 4970, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại tổ 29, khóm 3, phường S,

Thành phố Cao Lãnh do ông P và bà L đứng tên, diện tích đất trong phạm vi các mốc 4,5,1,2,O về mốc 4 (Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh ngày 08/6/2018).

[2] Về án phí: Ông Phạm Hữu P và bà Cao Thị Cẩm L phải chịu là 600.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông P và bà L đã đóng là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002290 ngày 26/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, ông P và bà L phải đóng thêm là 300.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Phạm Ngọc T là 300.000 đồng theo biên lai thu số 04826 ngày 23/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ông Phạm Hữu P và bà Cao Thị Cẩm L phải chịu, do ông T đã tạm ứng 4.204.000 đồng và đã chi xong. Ông P và bà L có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền là 4.204.000 đồng.

Ông T, ông P, bà L có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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.

Nơi nhận:
- VKSND TPCL;
- Tòa án Tỉnh;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Bảo Giang