

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH P**

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

Bản án số:05/2022/DS-PT

Ngày 25 tháng 02 năm 2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH P**

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Tiến

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang
Ông Nguyễn Kim Ái

- *Thư ký tòa án:* Bà Phùng Thị Thu Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh P.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh P:* Ông Nguyễn Quỳnh Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh P tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 100/2021/TLPT-DS ngày 14/12/2021 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”.

Do bản án sơ thẩm số: 16/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh P bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2021/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Đỗ Thị Kim S, sinh năm 1965. Địa chỉ: Số nhà 34, tổ 6, phố Tân An, phường T, TP. V, T. P.

Bị đơn: Anh Hoàng Việt Quốc P, sinh năm 1979. Địa chỉ: Khu 10, thôn Lỗ Trì, thị trấn P Châu, huyện P, tỉnh P.

(Bà S xin xét xử vắng mặt, anh P có mặt)

Người kháng cáo: Anh Hoàng Việt Quốc P là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Đỗ Thị Kim S trình bày: Do cần tiền để thực hiện nghĩa vụ thi hành án nên anh P đề nghị bà mua một phần đất của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 26 tại địa chỉ khu 10 thị trấn P Châu, huyện P, tỉnh P (anh P đã được cấp giấy CNQSDĐ) với giá

300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Ngày 20/6/2012, bà trực tiếp đi nộp tiền cùng anh P tại Cục thi hành án dân sự tỉnh P, có xác nhận của chấp hành viên là ông Nguyễn Tiến Văn.

Ngày 20/7/2012, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 139/HĐCN, diện tích chuyển nhượng là 377,3m² (trong đó có 50m² đất ở và 327,3m² đất CLN), vị trí đất có 02 mặt giáp đường, gồm đường giao thông chuyên dụng của Tổng Công ty giấy Việt Nam (có hành lang giao thông là 25m) và đường liên thôn của khu dân cư. Ngày 24/7/2012, Ủy ban nhân dân thị trấn P Châu, huyện P đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 05/11/2012, Ủy ban nhân dân huyện P đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà tại thửa đất số 634, tờ bản đồ số 26, diện tích đất là 377,3m² (50m² đất ở và 327,3m² đất vườn) tại khu 10 thị trấn P Châu, huyện P, tỉnh P. Thửa đất này là tài sản riêng của bà vì tại thời điểm nhận chuyển nhượng bà sống độc thân, không kết hôn với ai.

Trước khi chuyển nhượng, hai bên đã cùng nhau đo đạc trên thực địa, xác định tứ cận của thửa đất có 2 mặt giáp đất anh P, còn lại giáp hành lang giao thông và đường dân sinh của khu dân cư, cụ thể là: Cạnh giáp hành lang giao thông dài 25,4m; cạnh trong cùng giáp mép bờ tường ngoài của nhà cấp 4 (hiện anh P vẫn đang sử dụng) dài 15m; cạnh giáp đường dân sinh của khu dân cư dài 25m (anh P đã xây tường rào cao khoảng 2m chạy dọc thửa đất) và cạnh còn lại giáp đất của anh P dài 15m (phần này anh P sử dụng làm cổng đi vào nhà cấp 4 của anh). Đối với các tài sản, vật kiến trúc trên đất bà thừa nhận hai bên không thỏa thuận mua bán vì khi chuyển nhượng trên đất chỉ có một vài cây ăn quả, cây tạp có giá trị không đáng nên hai bên không kiểm kê cụ thể. Bản thân anh P khi bán đất cũng không đề nghị gì với các tài sản này.

Sau khi bà được cấp giấy CNQSDĐ đến trước năm 2017 hai bên không có mâu thuẫn hay tranh chấp gì về đất đai. Thực tế, anh P vẫn sử dụng thửa đất của bà để nuôi thả gà, trồng cây.

Khoảng năm 2017, do có nhu cầu muốn chuyển nhượng đất cho người khác nên bà đề nghị anh P cùng đo đạc, cắm mốc giới cụ thể nhưng anh P không hợp tác. Bà đã nhiều lần giới thiệu người đến xem đất, thỏa thuận giá cả nhưng anh P cản trở không cho đo đạc,

lúc thì dọa dẫm người mua nên bà không bán đất được. Mục đích của anh P là nhằm chuộc lại thửa đất nhưng lại không có tiền và ép bà để lại cho giá rẻ.

Đầu năm 2021, bà tiếp tục đề nghị UBND thị trấn P Châu cùng Công an huyện P yêu cầu anh P bàn giao đất trên thực địa, thu hoạch cây cối, vật kiến trúc để giải phóng mặt bằng trả lại đất cho bà. Các thành phần làm việc đến thực địa, bao gồm cả đơn vị đo đạc, có mặt anh P nhưng anh không phối hợp nên buổi làm việc không tiến hành được. Sau đó, nhiều lần bà có đến đề nghị anh P trả lại đất nhưng anh P không hợp tác. Bà có thuê đơn vị đo đạc thì anh P đe dọa không cho vào thửa đất. Do đã có nhà ở, chưa có nhu cầu sử dụng nên thi thoảng bà mới lên thăm nom đất, hiện trạng thửa đất của bà không có thay đổi gì và vẫn nằm trong khuôn viên nhà anh P cũ, vẫn bị chắn bởi 02 bức tường do anh P xây dựng từ năm 2001.

Quá trình giải quyết vụ án, bà rút đề nghị đối với phần hành lang giao thông (25m) phía trước thửa đất, chỉ yêu cầu anh P trả lại phần diện tích đã chuyển nhượng vì thửa đất của bà có lối đi ra đường dân sinh của thị trấn và buộc anh P phải đập bỏ 01 bức tường xây cao khoảng 2,2m, dài 25m bằng gạch chỉ chắn ở cạnh này để bà có lối vào thửa đất.

Quá trình xem xét, thẩm định tại chỗ, Tòa án đã xác định mốc giới trên thực địa và kiểm kê các tài sản, vật kiến trúc trên đất. Quá trình hòa giải, hai bên đã đi đến thống nhất thỏa thuận cây cối, vật kiến trúc trên đất anh P tự nguyện thu hoạch, tháo dỡ còn bức tường ở cạnh giáp đường dân sinh của khu dân cư bà tự nguyện hỗ trợ cho anh P 5.000.000đ (Năm triệu đồng) để đập bỏ nhưng khi ký biên bản anh P lại chửi bà và tự bỏ về.

Đến nay bà yêu cầu anh P phải bàn giao mốc giới của thửa đất đã chuyển nhượng theo kích thước cạnh thửa mà bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với cạnh giáp đường dân sinh của khu dân cư có bức tường cao 2,2m, dài 25m (anh P xây dựng từ năm 2001) đã được Hội đồng định giá xác định hết khấu hao, bức tường này chắn lối đi vào thửa đất nên bà đề nghị anh P phải đập bỏ.

Đối với các cây ăn quả, cây tạp do anh P trồng ở cả 02 lần thẩm định (bà không biết cụ thể thời điểm trồng cây là trước hay sau khi chuyển nhượng đất) nhẽ ra bà không có trách nhiệm phải mua các tài sản này do khi chuyển nhượng hai bên đều không kiểm kê và thỏa thuận nhưng để giải quyết dứt điểm vụ án bà tự nguyện thanh toán cho anh P theo giá

của Hội đồng định giá đã xác định và đề nghị Tòa án giao sở hữu các tài sản này. Bà đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và giá của Hội đồng định giá tài sản.

Đối với 01 cột điện, 01 cây hương thờ (miếu), các chậu hoa ngũ sắc, mẫu đơn của gia đình anh P bà đề nghị phải di dời ra khỏi thửa đất. Đối với lán tạm để nuôi gà chống bằng cột bê tông và lợp ngói cũ đã hết khấu hao tài sản bà đề nghị anh P phải tháo dỡ.

Bị đơn anh Hoàng Việt Quốc P trình bày:

Năm 2012, anh và bà S đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 377,3m² (50m² đất ở và 327,3m² đất vườn) thuộc thửa đất số 634, tờ bản đồ số 26 tại khu 10 thị trấn P Châu, huyện P, tỉnh P. Thửa đất được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/11/2012 đứng tên Đỗ Thị Kim S. Vị trí của thửa đất có một mặt giáp đường giao thông xóm và 1 phần giáp với đất của gia đình anh (theo như sơ đồ trong giấy chứng nhận QSD đất phần đất này là hành lang giao thông 25m). Việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên do bà S trình bày là đúng sự thật.

Về nguồn gốc của thửa đất là của bố mẹ đẻ anh là ông Hoàng Mạnh Phú và bà Nguyễn Thị Giếng được Nhà nước giao sử dụng đất. Thửa đất này đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 26/10/2004 tại thửa đất số 33, tờ bản đồ số 26, tổng diện tích được sử dụng là 2.443,2m². Năm 2003, bố anh chết nên mẹ anh và các thừa kế khác đã đứng ra làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho anh. Ngày 16/01/2006, anh được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 1.493,0m² (Trong đó có 300m² đất ở và còn lại là đất vườn). Anh cũng không biết lý do vì sao thửa đất của gia đình anh có diện tích 2.443,2m² và khi được cấp đổi lại có diện tích là 1.493,0m². Do gia đình anh vẫn được sử dụng toàn bộ diện tích nên anh chưa có ý kiến gì về việc diện tích đất bị giảm đi như vậy. Đối với phần đất theo như tại giấy chứng nhận QSD đất là đất hành lang giao thông vẫn là đất của gia đình anh vì đến nay gia đình anh chưa nhận được bất kỳ văn bản nào của Nhà nước đối với việc thu hồi diện tích đất trên nên việc gia đình anh sử dụng là hợp pháp.

Nay bà S khởi kiện yêu cầu anh phải bàn giao thửa đất số 634, tờ bản đồ số 26, diện tích đất là 377,3m² (50m² đất ở và 327,3m² đất vườn) tại khu 10 thị trấn P Châu, huyện P,

tỉnh P mà anh đã chuyển nhượng, anh nhất trí bàn giao, không có tranh chấp gì. Đối với việc giải phóng mặt bằng phía trước thuộc phần hành lang giao thông để bà S sử dụng đất, anh không nhất trí vì phần đất này vẫn là do anh quản lý và sử dụng hợp pháp. Bà S đã rút yêu cầu đối với phần đất và tài sản trên đất hành lang giao thông phía trước thửa đất của bà, anh đồng ý không có ý kiến gì.

Đối với các tài sản trên thửa đất của bà S anh thừa nhận lời trình bày của bà S là đúng, khi chuyển nhượng hai bên chỉ chuyển nhượng đất mà không thỏa thuận các tài sản trên đất nhưng nay bà S sử dụng đất thì phải thanh toán tiền các tài sản này cho anh theo giá thị trường. Anh không có yêu cầu phản tố.

Tại các phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị anh P chuyển giao thửa đất đã chuyển nhượng cho bà theo kích thước cạnh thửa ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Đối với các tài sản mà Tòa án đã kiểm kê trong 02 lần xem xét, thẩm định tại chỗ bà đồng ý không có ý kiến gì. Bà tự nguyện thanh toán cho anh P giá trị cây cối, tài sản trên đất theo giá của Hội đồng định giá và đề nghị sở hữu các tài sản trên. Đối với bức tường trên đất phần giáp đường dân sinh của khu dân cư bà đề nghị anh P phải đập bỏ, để bà có lối đi vào thửa đất. Đối với 01 cột điện, 01 cây hương thờ (miếu), các chậu hoa ngũ sắc, mẫu đơn của gia đình anh P bà đề nghị phải di dời ra khỏi thửa đất. Đối với lán tạm để nuôi gà chống bằng cột bê tông cũ và lợp ngói cũ đã hết khấu hao tài sản bà đề nghị anh P phải tháo dỡ.

Bị đơn thừa nhận toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn về việc chuyển nhượng đất là đúng và nhất trí chuyển giao phần diện tích đất đã mua bán theo kích thước cạnh đã được cấp giấy CNQSDĐ. Đối với việc Tòa án thẩm định đo đất thì đất của anh còn thiếu, anh đang có đơn đề nghị Ủy ban huyện P vào đo lại. Đối với cạnh thửa đất giáp đường dân sinh của khu dân cư dài 25m, anh chỉ đồng ý giao cho bà S phần đất từ mặt bên trong bức tường hắt vào còn bức tường xây gạch chỉ 10cm, trụ tường từ 30-40 cm, chạy dài 25m và đất để xây tường đó là của anh, bà S muốn lấy phần thì phải thanh toán tiền cho anh theo giá thị trường còn giá như thế nào thì anh chưa cung cấp. Anh P thừa nhận khi chuyển nhượng hai bên không kiểm kê và thỏa thuận mua bán các tài sản trên đất. Tại phiên tòa ngày 31/8/2021, anh cho rằng Tòa án thẩm định còn thiếu cây cối và giá của Hội đồng định giá là không đúng. Hội đồng xét xử và bà S yêu cầu anh đưa ra giá mà anh cho là phù hợp nhưng anh phát biểu anh phải đi tham khảo vì giá thị trường mỗi ngày mỗi khác. Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa để xem xét, thẩm định, định giá tài sản bổ sung. Sau khi thẩm định và định giá các tài sản còn thiếu anh không có ý kiến gì, đồng ý việc kiểm kê tài sản và đồng ý với giá của Hội đồng định giá tài sản. Tuy nhiên, anh cho rằng Tòa án giải quyết

vụ án là không đúng vì trường hợp này hai bên chưa thỏa thuận mua bán tài sản trên đất nên bà S và anh phải thỏa thuận với nhau trước, sau đó nếu không đồng ý mới được khởi kiện ra Tòa án.

Đối với 01 cột điện, 01 cây hương thờ (miếu), các chậu hoa ngũ sắc, mẫu đơn anh đồng ý di dời ra khỏi thửa đất. Đối với lán tạm để nuôi gà chống bằng cột bê tông cũ và lợp ngói cũ anh đồng ý tháo dỡ.

Tại bản án số: 16/2021/DS-ST ngày 24/9/2021, Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh P đã quyết định:

Căn cứ các Điều 255, 259, 688, 692, 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 163, 164, 166, 169, 235, 375 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim S về việc buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải tháo dỡ, thu dọn các công trình, vật kiến trúc, cây cối trên phần đất hành lang giao thông 25m phía trước thửa đất số 634, tờ bản đồ số 26, tại địa chỉ: Khu 10 thị trấn P Châu, huyện P, tỉnh P.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim S.

- Buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải chuyển giao cho bà Đỗ Thị Kim S thửa đất số 634, tờ bản đồ số 26, diện tích 377,3m² (50m² đất ở và 327,3m² đất vườn), có chiều dài cạnh thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện P đã cấp cho bà S (15mx15mx25mx 25,4m) tại địa chỉ: Khu 10 thị trấn P Châu, huyện P, tỉnh P.

- Buộc bà Đỗ Thị Kim S thanh toán cho anh Hoàng Việt Quốc P số tiền 14.369.300đ (Mười bốn triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Giao cho bà Đỗ Thị Kim S sở hữu các cây cối có trên thửa đất 634, tờ bản đồ số 26 gồm : 04 cây vải (02 cây đường kính từ 35-40cm, 02 cây đường kính từ 30-35cm); 01 cây xoan đường kính từ 50-60cm; 02 cây cau đường kính khoảng 5cm, cao trên 2m; 01 cây na đường kính khoảng 20-25cm; 01 cây quế đường kính từ 5-10cm; 01 cây xoài đường kính từ 15-20cm; 76 cây chuối (bao gồm cả cây to và các cây trời nhỏ); 01 cây đu đủ đường kính từ 10-20cm, cao 1,8m; 02 cây mít tự mọc đường kính dưới 5cm (dạng mới trồng), 46 gốc chè loại trung bình có diện tích $46 \times 0,3 = 13,8\text{m}^2$; 02 cây roi đường kính dưới 5 cm; 01 cây đào đường kính dưới 8cm; 01 cây đa đường kính từ 5-10cm; 03 trụ thanh long cho thu hoạch; 02 trụ thanh long chưa cho thu hoạch.

- Buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải đập bỏ bức tường cao 2,2m, dài 25m nằm trên thửa đất của bà S (tại cạnh giáp đường dân sinh khu dân cư).

- Buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải tháo dỡ, di dời 02 chuồng gà lợp tạm chống bằng cột bê tông không quây xung quanh, lợp mái đỏ cũ; 01 cột điện bê tông cao 6,5m dạng hình chữ nhật, kích thước ngọn $140 \times 140\text{mm}$, gốc $310 \times 230\text{mm}$; 01 cây hương (miếu) cao khoảng 1,5m; 58 chậu hoa ngũ sắc, 02 chậu mẫu đơn, 01 chậu thiết mộc lan nằm trên thửa đất của bà S.

- Buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Đỗ Thị Kim S được pháp luật bảo vệ.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Buộc bà Đỗ Thị Kim S phải chịu 718.465đ (Bảy trăm mười tám nghìn bốn trăm sáu mươi lăm đồng).

- Buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc anh Hoàng Việt Quốc P hoàn trả cho bà Đỗ Thị Kim S 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản mà bà S đã nộp.

“Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận

thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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”.

Ngày 25/9/2021 anh P có đơn đề nghị, ngày 22/10/2021 anh P làm lại đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm vì khi anh hỏi vay tiền thì bố bà S và bà S bảo anh chuyển nhượng một phần đất mới cho vay tiền, đã lợi dụng hoàn cảnh khó khăn để chiếm đoạt tài sản của anh. Gia đình đã đo lại thấy rằng thửa đất 634 ngoài 377,3m² vẫn còn thừa 27m² là đất của gia đình anh tính cả chân móng tường rào.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh P giữ nguyên kháng cáo và trình bày căn cứ kháng cáo như tại đơn kháng cáo.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm vì kháng cáo không có căn cứ. Buộc anh P phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của anh Hoàng Việt Quốc P trong hạn luật định, hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, phạm vi giải quyết vụ án, thời hiệu khởi kiện và pháp luật áp dụng như Tòa án cấp sơ thẩm xác định là đúng.

[3] Về nội dung kháng cáo: Anh P kháng cáo cho rằng thực chất là vay tiền, khi anh hỏi vay thì bố bà S và bà S yêu cầu phải làm hợp đồng chuyển nhượng đất thì mới cho vay tiền, lợi dụng hoàn cảnh khó khăn để ép anh ký hợp đồng; kích thước ba mặt của thửa đất 634, tờ bản đồ số 26 từ khi bán cho bà S đến nay không thay đổi nhưng gia đình đã đo đạc, tính toán lại thấy thửa đất vẫn còn diện tích đất thừa của gia đình anh là 27m² tính cả chân móng tường rào (Cạnh giáp đường giao thông xóm) nên không nhất trí tháo dỡ tường rào để trả lại đất. Xét thấy:

Do không có tiền để trả nợ cho Quỹ tín dụng nhân dân Trung ương - Chi nhánh P (Gọi tắt là Quỹ tín dụng) theo Bản án số 10/2010/KDTM-ST ngày 07/9/2010 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh P. Năm 2012, được sự đồng ý của Quỹ tín dụng, thông qua Cục thi hành án dân sự tỉnh P, anh P đã chuyển nhượng 377,3m² đất cho bà Đỗ Thị Kim S địa chỉ tại: Phường Tiên cát, V; 110,7m² đất cho ông Nghiêm Xuân H, địa chỉ tại Khu 12, Kim Đức, V; 116,6m² cho bà Hoàng Thị V, địa chỉ tại Khu 12, Kim Đức, V, trong 1.493m² đất của thửa đất số 33, tờ bản đồ số 26, tại khu 10, thị trấn P Châu, huyện P (Giấy chứng nhận QSD đất số AD 573625 ngày 16/01/2006) đã thế chấp tại Quỹ tín dụng để trả nợ. Sau khi nhận chuyển nhượng bà S, ông H, bà V đều đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất số 139/HĐCN ngày 20/7/2012 giữa anh P và bà S là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nên hợp pháp.

Theo biên bản kiểm tra hiện trạng sử dụng đất lập ngày 24/7/2012 kèm theo hợp đồng số 139/HĐCN ngày 20/7/2012 nêu trên thì kích thước các cạnh của 377,3m² đất (thửa số 634, tờ bản đồ số 26) mà anh P đã chuyển nhượng cho bà S là: 25m x 15m x 15m x 25,4m. Tại Giấy chứng nhận QSD đất số BM 194511 do UBND huyện P cấp cho bà S ngày 05/11/2012 thì kích thước các cạnh của thửa đất cụ thể là: Cạnh 1-2 dài 25m (cạnh giáp đường giao thông xóm); cạnh 2-3 dài 15m (Cạnh giáp ODT); cạnh 3-4 dài 15m (cạnh giáp ODT); cạnh 4-1 dài 25,4m (Cạnh giáp đường giao thông – đường ra cảng). Kích thước thửa đất đo đạc khi giải quyết tranh chấp cụ thể là: Cạnh 1-2 dài 25m, cạnh 2-3 dài 15m, cạnh 3-4 dài 15m, cạnh 4-1 dài 25,0m (thiếu 0,4m), diện tích thửa đất là 377,3m².

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 139/HĐCN ngày 20/7/2012 giữa anh Hoàng Việt Quốc P và bà Đỗ Thị Kim S là hợp pháp, bà S đã được UBND huyện P cấp giấy chứng nhận QSD đất theo đúng quy định của pháp luật về đất đai, không có căn cứ xác định hợp đồng này bị ép buộc, giả tạo che đậy quan hệ vay tiền giữa anh P với bà S như kháng cáo của anh P. Từ sơ đồ địa chính, sơ đồ vị trí thửa đất trong giấy chứng nhận QSD đất, sơ đồ vị trí hiện trạng của thửa đất cho thấy: Cạnh 1-2 của thửa đất số 634 này có chiều dài là 25m và giáp với đường giao thông xóm. Không có tài liệu, chứng cứ nào xác định thửa đất còn cách đường giao thông xóm một phần đất thừa trên đất có bức tường rào xây của gia đình anh P rồi mới đến đường giao thông xóm và diện tích của thửa đất vẫn còn thừa 27m² như kháng cáo của anh P. Tức là, 25m tường rào được xây trên 377,3m² đất của thửa số 634. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh P phải tháo dỡ bức tường rào để trả lại đất cho bà S là đúng. Do đó, kháng cáo của anh P không được chấp nhận. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên anh P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Không chấp nhận kháng cáo của anh Hoàng Việt Quốc P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh P.

Căn cứ các Điều 255, 259, 688, 692, 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 163, 164, 166, 169, 235, 375 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3, 9 Điều 26, Điều 35, 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim S về việc buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải tháo dỡ, thu dọn các công trình, vật kiến trúc, cây cối trên phần đất hành lang giao thông 25m phía trước thửa đất số 634, tờ bản đồ số 26, tại địa chỉ: Khu 10 thị trấn P Châu, huyện P, tỉnh P.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Kim S.

- Buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải chuyển giao cho bà Đỗ Thị Kim S thửa đất số 634, tờ bản đồ số 26, diện tích 377,3m² (50m² đất ở và 327,3m² đất vườn), có chiều dài cạnh thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện P đã cấp cho bà S (15m x 15m x 25m x 25,4m) tại địa chỉ: Khu 10 thị trấn P Châu, huyện P, tỉnh P.

- Buộc bà Đỗ Thị Kim S thanh toán cho anh Hoàng Việt Quốc P số tiền 14.369.300đ (Mười bốn triệu ba trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Giao cho bà Đỗ Thị Kim S sở hữu các cây cối có trên thửa đất 634, tờ bản đồ số 26 gồm : 04 cây vải (02 cây đường kính từ 35-40cm, 02 cây đường kính từ 30-35cm); 01 cây xoan đường kính từ 50-60cm; 02 cây cau đường kính khoảng 5cm, cao trên 2m; 01 cây na đường kính khoảng 20-25cm; 01 cây quế đường kính từ 5-10cm; 01 cây xoài đường kính từ 15-20cm; 76 cây chuối (bao gồm cả cây to và các cây trời nhỏ); 01 cây đu đủ đường kính từ 10-20cm, cao 1,8m; 02 cây mít tự mọc đường kính dưới 5cm (dạng mới trồng), 46 gốc chè loại trung bình có diện tích 46x0,3=13,8m²; 02 cây roi đường kính dưới 5 cm; 01 cây đào đường kính dưới 8cm; 01 cây đa đường kính từ 5-10cm; 03 trụ thanh long cho thu hoạch; 02 trụ thanh long chưa cho thu hoạch.

- Buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải đập bỏ bức tường cao 2,2m, dài 25m nằm trên thửa đất của bà S (tại cạnh giáp đường dân sinh khu dân cư).

- Buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải tháo dỡ, di dời 02 chuồng gà lợp tạm chống bằng cột bê tông không vây xung quanh, lợp mái đỏ cũ; 01 cột điện bê tông cao 6,5m dạng hình chữ nhật, kích thước ngọn 140x140mm, gốc 310x230mm; 01 cây hương (miếu) cao khoảng 1,5m; 58 chậu hoa ngũ sắc, 02 chậu mẫu đơn, 01 chậu thiết mộc lan nằm trên thửa đất của bà S.

- Buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải chấm dứt mọi hành vi cản trở quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Đỗ Thị Kim S được pháp luật bảo vệ.

[2] Án phí phúc thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc anh Hoàng Việt Quốc P phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001232 ngày 01/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh P.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh P;
- TAND h. P;
- Chi cục THADS P;
- Các đương sự;
- Lưu HS, AV.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Việt Tiến