

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 145/2022/DS-PT

Ngày: 23- 8-2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng; chuyển đổi QSDĐ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ

Bà Trần Thị Thúy Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mộng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 41/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2022; về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng; hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2021/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện CM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc Đ, sinh năm 1983; cư trú: Ấp L, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người đại diện ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc Đ, có Trương Thị T, sinh năm 1961; cư trú: Ấp L, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang (văn bản ủy quyền ngày 08/4/2019) (có mặt)

Bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của nguyên đơn có Luật sư Trần Quang A Văn phòng luật sư Trần Quang A – thuộc đoàn luật sư tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn L, sinh năm 1964; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang. (có mặt)

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

3.1. Ông Lê Văn L1, sinh năm 1986; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang. (có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.3. Cháu Lê Thị D, sinh năm 2016; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Thị D: Ông Lê Văn L1, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang.

3.4. Ông Lê Văn Ng, sinh năm 1986; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang. (có mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Tùng L2, sinh năm 1985; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

3.6. Cháu Lê Thị Ngọc Nh, sinh năm 2016; cư trú: Ấp Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Lê Thị D: Ông Lê Văn Ng, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Thị Tùng L2, sinh năm 1985; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang.

3.7. Bà Trần Thị Ngọc Â, sinh năm 1981; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang. (có mặt)

3.8. Ông Huỳnh Thanh Ph, sinh năm 1980; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang. (có mặt)

3.9. Cháu Huỳnh Văn L3, sinh năm 2002; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang.

3.10. Cháu Huỳnh Duy Kh, sinh năm 2008; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Huỳnh Văn L3 và cháu Huỳnh Duy Kh: Ông Huỳnh Thanh Ph, sinh năm 1980 và bà Trần Thị Ngọc Â, sinh năm 1981; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang.

3.11. Bà Phạm Thị V, sinh năm 1964; cư trú: Ấp N, xã NM, huyện CM, tỉnh An Giang. (có mặt)

3.12. Bà Trương Thị T, sinh năm 1961; cư trú: Ấp L, xã LG, huyện CM, tỉnh An Giang. (có mặt),

Người kháng cáo: Bà Trần Thị Ngọc Đ là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và các biên bản hòa giải nguyên đơn do bà Trương Thị T đại diện trình bày, ngày 27/6/2008, bà Đ có nhận chuyển nhượng diện tích đất 767m² của ông Lê Văn L với giá 16.000.000 đồng và chuyển đổi diện tích đất 352m² đất 2L từ đất của ông L sang cho Đ. Phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng và chuyển đổi thuộc phần diện tích 1.559m² thuộc thửa số 4083, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1201/eB do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 11/6/2008 cho ông Lê Văn L.

Phần diện tích 767m² nhận chuyển nhượng của ông Lợi, các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008 và tiến hành đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất do Ủy ban nhân dân xã NM.

Phần diện tích chuyển đổi 352m² với ông L có vị trí tiếp giáp với phần diện tích nhận chuyển nhượng với ông L theo Biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận chiều ngang là 09m (diện tích cụ thể thì không xác định được) nhưng do phần diện tích mà ông L chuyển đổi cho bà Đ là đất hẻm, hồ nên ông L mới bù thêm cho chị một phần diện tích hình tam giác, có chiều ngang tiếp giáp với mương Cà Mau là 04m, nên phần diện tích ông Lê Văn L chuyển đổi cho bà Đ mới có diện tích 352m² và đã được đo đạc, xuống trụ ranh. Việc thỏa thuận chuyển đổi diện tích 352m² hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có lập văn bản.

Bà Đ đã nhận phần diện tích 767m² chuyển nhượng, diện tích 352m² chuyển đổi với ông Lê Văn L và sử dụng từ năm 2008 cho đến nay. Ông L cũng nhận diện tích chuyển đổi là 215m² (tại các điểm 1, 2, 3, 4 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh CM lập ngày 20/5/2021) từ đất của bà Đ đứng tên quyền sử dụng đất và cũng đã sử dụng từ năm 2008 đến nay. Đến năm 2019, bà Đ và ông L đến Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh CM làm thủ tục sang tên phần đất chuyển đổi và chuyển nhượng. Tuy nhiên khi đo đạc thì ông L không đồng ý, nên xảy ra tranh chấp.

Số tiền bà Đ yêu cầu bồi thường 20.000.000 đồng là số tiền san lấp đối với phần diện tích 75m² tại các điểm C, 5, 8 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh CM lập ngày 20/5/2021 đã chuyển đổi với ông Lê Văn L. Số tiền 20.000.000 đồng này gồm tiền thuê kobe và tiền cát để san lấp do ông Lê Thanh T1 thực hiện. Tiền thuê kobe cụ thể bao nhiêu và tiền cát cụ thể bao nhiêu để san lấp đối với phần diện tích 75m² thì chị không xác định được và không có cơ sở chứng minh.

Nay bà T đại diện theo ủy quyền của bà Đ yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất với diện tích đất 352m². Nếu ông L không đồng ý chuyển đổi đất thì yêu cầu ông L bồi hoàn thành quả sang lấp mặt bằng với

số tiền 20.000.000 đồng. Yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/6/2008 đối với diện tích 767m².

Bị đơn ông Lê Văn L trình bày, ông và cô Trần Thị Ngọc Đ có thỏa thuận chuyển nhượng 767m², hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008. Chiều ngang mặt tiền là 10m, chiều ngang mặt hậu là 10m, tính từ ranh đất với ông Nguyễn Văn Đ; chiều dài tính từ bờ kênh Cà Mau đến mé đất ruộng, giá chuyển nhượng là 10.000.000 đồng. Phần diện tích này nằm trong phần diện tích 1.559m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1201eB do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 11/6/2008 cho ông.

Đối với phần diện tích mà ông chuyển đổi với cô Đ có phần chiều ngang phần mặt tiền là 9m; chiều ngang phần mặt hậu là 9m; chiều dài tính từ bờ kênh Cà Mau đến mé đất ruộng, diện tích cụ thể thì không xác định. Phần diện tích chuyển đổi tiếp giáp với phần đất đã chuyển nhượng cho cô Đ và nằm trong phần diện tích 1.559m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1201eB do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 11/6/2008 cho ông. Việc thỏa thuận chuyển đổi đất hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không có lập văn bản, chỉ thỏa thuận đổi ngang diện tích chứ không có thỏa thuận bồi thường đối với tài sản trên đất và tiền công san lấp đối với đất.

Sau khi địa phương làm lộ giới nên mất trụ ranh và lấn vào phần đất đã chuyển nhượng và chuyển đổi với cô Đ, đến khi ông cất nhà cho con thì phát sinh tranh chấp nên cô Đ khởi kiện. Vợ chồng ông chuyển nhượng cho Đ diện tích có chiều ngang 10m và chuyển đổi có chiều ngang 9m, tổng cộng chiều ngang là 19m (bao gồm phần mặt tiền tiếp giáp kênh Cà Mau và mặt hậu tiếp giáp mé ruộng); còn chiều dài tính từ mé kênh Cà Mau đến mé ruộng. Hiện nay đo lại mới biết chiều ngang bà Đ đang sử dụng là 23m. Như vậy bà Đ đã chiếm dụng chiều ngang của ông tới 4m.

Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển đổi quyền sử dụng đất với cô Đ theo đúng diện tích mà hai bên đã thỏa thuận đổi với diện tích có chiều ngang (mặt tiền tiếp giáp Kênh Cà Mau và mặt hậu tiếp giáp đất ruộng) là 19m, chiều dài tính từ mé Kênh cà Mau đến mé đất ruộng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V trình bày, thống nhất với lời trình bày của ông Lê Văn L.

Bà Trương Thị T trình bày, thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị Ngọc Đ.

Anh Huỳnh Thanh Ph trình bày, thống nhất với lời trình bày của bà Trương Thị T.

Anh Lê Văn L1, chị Nguyễn Thị H, anh Lê Văn Ng, chị Nguyễn Thị Tùng L1, chị Trần Thị Ngọc Á trong quá trình giải quyết đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án của bà Đ và được triệu tập họp lệ để giải quyết nhưng anh L 1, chị

H, anh Nguyễn, chị L1, chị A vắng mặt nên không ghi nhận ý kiến và hòa giải được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2021/DS-ST ngày 16/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện CM đã xử:

Căn cứ: Điều 26, 34, 35, 39, 144, 147, 157, 165, 166, 227, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 501, 502, 503 Bộ luật dân sự.

Điều 188, 203 Luật đất đai

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc Đ .

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 670m² (trong đó 167m² theo các mốc điểm 8, A4, A3,7 và 503m² theo các mốc điểm 6, A1, A2,7) theo sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM giữa bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Lê Văn L.

Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Lê Văn L.

Ông Lê Văn L được tiếp tục sử dụng diện tích đất 215m² theo các mốc điểm 1,2,3,4 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM.

Bà Trần Thị Ngọc Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất 914m² gồm diện tích đất chuyển nhượng 670m², diện tích đất chuyển đổi 244m² theo sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Ngọc Đ yêu cầu ông Lê Văn L giao diện tích đất 75m² theo các mốc điểm C,5,8 của Sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 và bồi hoàn số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai , đăng ký đất đai đúng với diện tích đất mà mình được sử dụng theo quy định của Luật Đất đai.

Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM là một bộ phận không tách rời bản án.

Ông Lê Văn L phải chịu chi phí định giá và đo đạc: 4.361.600đ (Bốn triệu, ba trăm sáu mươi một ngàn , sáu trăm đồng) và hoàn lại cho bà Trần Thị Ngọc Đ số tiền này;

Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 29/11/2021 nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại;

Tại phiên tòa hôm nay,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo và cam kết không cung cấp chứng mới tại giai đoạn phúc thẩm; các bên không thỏa thuận được với nhau về nội dung tranh chấp;

Luật sư bảo vệ quyền L cho nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu bị đơn sang tên, chuyển đủ diện tích theo đúng hợp đồng chuyển đổi, chuyển nhượng mà hai bên đã giao kết; nhưng theo bản án tuyên thì diện tích của bà L không đủ như chuyển đổi, chuyển nhượng; tuy nhiên, cũng thừa nhận sau khi chuyển đổi, chuyển nhượng xong thì Nhà nước có mức kinh thủy lợi, làm lộ nông thôn, cả hai bên cùng bị mất diện tích đất; đối với yêu cầu bồi thường tiền cát ngay từ đầu nguyên đơn cũng có yêu cầu nhưng chưa được xem xét; do đó đề nghị Hội đồng xét xử cân nhắc chấp nhận phần nào có L cho nguyên đơn thì mong Hội đồng xét xử có xem xét chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn;

Bà T ý kiến: Đất chuyển đổi dính hầm hố, nên ông L đồng ý bù thêm đất chiều ngang 4m, chính ông L cắm mốc ranh, sau đó tôi bơm cát vào chi phí 20.000.000đ (tương đương 3 ghe cát); Yêu cầu bị đơn trả lại chiều ngang 4m như đã thỏa thuận miệng trước đây, yêu cầu đào cột ranh lên để xác định; hiện còn cột ranh nếu đo còn bao nhiêu mét thì lấy bao nhiêu;

Bị đơn: Không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, đồng ý tự nguyện di dời phần diện tích nhà 0,8m²; nằm trong tổng diện tích đất chuyển đổi 244m²; ngoài ra không có ý kiến gì thêm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự là đúng quy định của pháp luật;

- Về nội dung: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ, qua trình bày của các đương sự tại phiên tòa, xét thấy cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Đối với yêu cầu ông L bồi thường tiền bơm cát 20.000.000đ; ngoài lời trình bày của ông Lê Thanh T1, có bơm cho bà Đ thì bà không có chứng cứ khác để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

Đối với một phần căn nhà của ông Ng lấn qua đất của bà Đức; do bà Đ không yêu cầu nên không xem xét; tuy nhiên tại phiên tòa, ông L, ông Ng tự nguyện tháo dỡ di dời, nên công nhận phần này; bản án sơ thẩm tuyên bà Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất chuyển đổi 244m², nhưng không thể hiện các mốc điểm cụ thể sẽ khó khăn thi hành án, nên cần sửa lại cách tuyên cho chính xác.

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Đ. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm về cách tuyên; bà Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất chuyển đổi 244m² tại các mốc điểm 5, 6, A3, A4 theo sơ đồ hiện trạng ngày

10/9/2021 của Văn phòng đăng lý đất đai chi nhánh CM và công nhận sự tự nguyện của ông L, ông Ng di dời phần căn nhà có diện tích 0,8m² thể hiện trong bản vẽ;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn bà Đ kháng cáo và đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần 2 không lý do, nhưng đã được triệu tập hợp lệ; Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ Luật tố tụng Dân sự xét xử theo thủ tục chung;

[3] Về nội dung tranh chấp: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, bà Trương Thị T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2008, với diện tích đất 767m² và hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất diện tích đất 352m² đất nằm trong diện tích 1.559m² thuộc thửa số 4083, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H1201eB do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 11/6/2008 cho ông Lê Văn L.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của nguyên đơn, qua xem xét các chứng cứ tài liệu và lời trình bày của các đương sự; Hội đồng xét xử nhận thấy;

[4.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/6/2008, được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của hai bên, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã NM, với diện tích 767m² (qua đo đạc thực tế 670m²). Sau khi nhận chuyển nhượng, bà Đ đã nhận đất và cho chị A cất nhà ở ổn định từ năm 2008 đến nay, các đương sự đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Căn cứ theo biên bản đo đạc, xác định ranh giới sử dụng đất không ghi ngày, tháng, năm (BL 37), hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSĐĐ) ngày 27/6/2008 (BL 36), thì diện tích hai bên thỏa thuận là 767m². Hai bên cũng thừa nhận quá trình sử dụng, Nhà nước có tiến hành mức kênh làm đường (không biết diện tích bao nhiêu). Nên căn cứ bản đồ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 10/9/2021, của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM, thì phần đất chuyển nhượng theo đo đạc thực tế bà Đ quản lý, sử dụng còn 670m², các bên thống nhất không tranh chấp phần đất chuyển nhượng này; nên cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ giữa bà Đ với ông L diện tích 670m² là có căn cứ.

[4.2] Đối với hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất thì thấy; sau khi thỏa thuận chuyển đổi đất cho nhau, các đương sự đã nhận đất và sử dụng ổn định, cụ

thể ông L đã nhận diện tích 215m^2 , trên đất ông cho con là anh Lê Văn L1 cất nhà ở; bà Đ nhận diện tích đất 244m^2 , trên đất chị đã cho bà Trần Thị Ngọc Á xây dựng một căn nhà và chuồng heo. Ông L và bà T thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển đổi đất với diện tích đất hiện tại qua đo đạc thực tế 244m^2 ; hợp đồng chuyển đổi cũng thể hiện chiều ngang là 9m; sau khi chuyển đổi thì diện tích đất bà Đ đổi cho ông L (ngang 9m), hiện ông L quản lý sử dụng là 215m^2 ; trong khi diện tích chuyển đổi bà Đ nhận có diện tích 244m^2 (ngang 9m) nhiều hơn của ông L là phù hợp, thực tế mà hai bên thỏa thuận;

[4.3] Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận sau khi chuyển đổi hai bên đã giao nhận đất xong thì Nhà nước có mức đất làm kinh thủy lợi, lộ nông thôn, nên diện tích chuyển đổi của cả hai cũng bị mất diện tích không tranh chấp phần diện tích đã thiếu như thỏa thuận chuyển đổi ban đầu; chỉ tranh chấp phần diện tích mà ông L thỏa thuận bù thêm chiều ngang 4m; đo thực tế là 75m^2 tại các điểm 5, 8, C (theo bản vẽ ngày 10/9/2021);

Bà T đại diện theo ủy quyền của bà Đ cho rằng việc chuyển đổi đất chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản và phần đất chuyển đổi có chênh lệch diện tích là do phần đất của ông L đổi là đất hầm, hồ, ao..., nên ông L có bù thêm diện tích đất ngang 4m; nhưng bà không có cơ sở gì chứng minh được có việc thỏa thuận thêm chiều ngang là 4m; còn Ông L không thừa nhận có thỏa thuận cho thêm phần đất này; nên không có cơ sở để xem xét phần diện tích này cho nguyên đơn;

[5] Đối với việc nguyên đơn yêu cầu ông L bồi thường tiền bơm cát 20.000.000đ; ngoài lời trình bày của ông Lê Thanh T1, có bơm 65 ghe cát cho bà với giá 600.000đ/ghe nhưng bà T đại diện ủy quyền của bà Đ không có chứng cứ để chứng minh là bơm qua phần đất của ông L sau khi chuyển đổi, khối lượng bao nhiêu cát; bà không xác định được;

Tại biên bản xác minh ngày 07/7/2022 (ở giai đoạn phúc thẩm), thể hiện là đất của bà Đ, ông L có chuyển nhượng, chuyển đổi nhau, sau đó Nhà nước có mức đất làm kinh nước và làm lộ nông thôn và phần đất này trước đây là đất nông nghiệp không phải là ao, hầm; sau khi chuyển đổi bà Đ có bơm cát vào đất đã chuyển đổi bên hông nhà liền kề là phần đất chuyển đổi với ông L; do đó không có cơ sở để buộc bị đơn ông L hoàn trả lại tiền bơm cát cho bà Đ;

[6] Tuy nhiên, bản án sơ thẩm tuyên bà Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất chuyển đổi 244m^2 , nhưng không thể hiện các mốc điểm cụ thể sẽ khó khăn khi thi hành án; cần sửa lại cách tuyên cho chính xác; bà Đ được tiếp tục sử dụng diện tích đất chuyển đổi 244m^2 tại các mốc điểm 5, 6, A3, A4 theo sơ đồ hiện trạng ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng lý đất đai chi nhánh CM.

[7] Đối với một phần căn nhà hiện do ông Ng con ông L đang ở là do ông L cất cho ở, có lấn qua đất của bà Đ; cấp sơ thẩm chưa xem xét, sẽ gây khó khăn trong việc thi hành án; tuy nhiên tại phiên tòa, bị đơn ông L và ông Ng (con ông L) tự nguyện tháo dỡ di dời nhà một phần căn nhà có diện tích $0,8\text{m}^2$ tại các điểm 15, 16, 17 theo bản vẽ ngày

10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM, để trả lại cho bà Đ; Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện này;

[8] Đại diện ủy quyền của bà Đ không cung cấp chứng cứ làm phát sinh căn cứ có giá trị pháp lý cho yêu cầu khởi kiện, cũng như nội dung kháng cáo của nguyên đơn; nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét; Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; sửa án sơ thẩm về cách tuyên và công nhận tự nguyện của ông L, ông Ng tháo dỡ, di dời phần diện tích 0,8 m² là đồng quan điểm với Hội đồng xét xử;

[9] Cấp sơ thẩm cần lưu ý để rút kinh nghiệm tại các mục [6], [7] để đảm bảo việc thi hành án sau này; nhất là trường hợp buộc giao trả đất (hoặc công nhận) mà có dính vật kiến trúc không buộc di dời, tháo dỡ, không giải quyết cùng trong vụ án hoặc không nêu điểm mốc cụ thể thì khó cho việc thi hành án sau này;

Các phần Quyết định còn lại của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo bà Đ không được chấp nhận, nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; khoản 1 điều 148; điều 296 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

Điều 501, 502, 503 Bộ luật dân sự; Điều 188, 203 Luật đất đai

Căn cứ Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Ngọc Đ.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2021/DS-ST ngày 16/9/2021 của Toà án nhân dân huyện CM;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc Đ.

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 670m² (trong đó 167m² theo các mốc điểm 8, A4, A3,7 và 503m² theo các mốc điểm 6, A1, A2,7) theo sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM giữa bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Lê Văn L;

Bà Trần Thị Ngọc Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 670m² (gồm: diện tích 167m² theo các mốc điểm 8, A4, A3,7 và diện tích 503m² theo các mốc điểm 6, A1, A2,7) theo sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM giữa bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Lê Văn L;

[2] Công nhận hợp đồng chuyển đổi quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ngọc Đ và ông Lê Văn L.

Ông Lê Văn L được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 215m² theo các mốc điểm 1,2,3,4 theo sơ đồ đo đạc ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM.

Bà Trần Thị Ngọc Đ được tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất chuyển đổi 244m² tại các mốc điểm 5, 6, A3, A4 theo sơ đồ hiện trạng ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng lý đất đai chi nhánh CM.

[3] Công nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Lê Văn L, ông Lê Văn Ng tự nguyện tháo dỡ, di dời một phần căn nhà tại các điểm 15,16,17 theo bản vẽ ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM, để trả lại diện tích đất 0,8m²; nằm trong tổng diện tích đất chuyển đổi 244m² tại các mốc điểm 5, 6, A3, A4 theo sơ đồ hiện trạng ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng lý đất đai chi nhánh CM cho bà Trần Thị Ngọc Đ;

[4] Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Ngọc Đ yêu cầu ông Lê Văn L giao trả diện tích đất 75m² theo các mốc điểm C,5,8 theo bản vẽ ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM và bồi hoàn số tiền bơm cát 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai , đăng ký đất đai đúng với diện tích đất mà mình được sử dụng theo quy định của Luật Đất đai.

Bản vẽ hiện trạng khu đất tranh chấp ngày 10/9/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh CM là một bộ phận không tách rời bản án.

Các phần khác của Quyết định Bản án sơ thẩm, không bị kháng cáo, kháng nghị giữ nguyên, có hiệu lực pháp luật;

Chi phí tố tụng: Ông Lê Văn L phải chịu chi phí định giá và đo đạc 4.361.600đ (Bốn triệu, ba trăm sáu mươi một ngàn , sáu trăm đồng) và hoàn lại cho chị Trần Thị Ngọc Đ số tiền này.

Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Trần Thị Ngọc Đ phải chịu 1.000.000đồng (Một triệu đồng) do không được chấp nhận một phần yêu cầu , nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 800.000đ (Tám trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0013285 ngày 04/7/2019 và 0009563 ngày 28/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, chị còn phải nộp tiếp 200.000đ (Hai trăm ngàn đồng).

Ông Lê Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Ngọc Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí; được khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0009775 ngày 06/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM (đã thực hiện xong).

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDTC (1)
- VKSND.AG (1)
- TAND huyện (1)
- THA huyện (1).
- Toà Dân sự (2)
- Văn phòng.(1)
- Phòng KTNV & THA (1)
- Đường sự “ Đề thi hành ”
- *Lưu: HS.*

Nguyễn Văn Sơn