

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 77/2021/DS-PT
Ngày 08 – 4 – 2021
V/v Tranh chấp ranh đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế
Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2021/TLPT- DS ngày 02 tháng 02 năm 2021 về việc “*Tranh chấp ranh đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 153/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Ngô Thị T1, sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Sở Tại, xã T, huyện C, tỉnh C ..

2. Ông Nguyễn Văn Tăng, sinh năm 1956 (đã chết).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Tăng:

2.1 Bà Ngô Thị T1, sinh năm 1962 (có mặt).

2.2 Anh Nguyễn Khoa K1 - sinh năm 1986 (vắng mặt).

2.3 Anh Nguyễn Khoa N - sinh năm 1988 (vắng mặt).

2.4 Chị Nguyễn Thị Như Ý - sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Sở Tại, xã T, huyện C, tỉnh C ..

- *Người đại diện theo ủy quyền cho anh K1, anh N, chị Như Ý:* Bà Ngô Thị T1, sinh năm 1962 (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Dương Văn L, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Sở Tại, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Ông Nguyễn Ngọc K2 – sinh năm 1961; Địa chỉ cư trú: Ấp 1, xã Tác Vân, thành phố Cà Mau (có mặt).

2. Bà Đoàn Thị Y, sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Sở Tại, xã T, huyện C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Ngô Đình Chiến Là luật sư Văn phòng luật sư Ngô Đình Chiến thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phan Hồng Diễm (Phan Đồng D2, sinh năm 1950 (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Thành T2, sinh năm 1951 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 189, đường 3/2, khóm 4, phường 6, thành phố Cà Mau.

3. Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Dương Văn L và Đoàn Thị Y, là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Ngô Thị T1 trình bày: Vào năm 2008 bà T1 và ông Nguyễn Văn Tăng có chuyển nhượng cho bà Phan Hồng Diễm và ông Nguyễn Thành T2 phần đất ngang 05 mét, dài 90 mét, tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã T, huyện C, tỉnh C . với giá là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Đến năm 2009 bà Diễm và ông T2 về cất nhà trên phần đất đã chuyển nhượng, do vị trí đất quay về hướng không thích hợp nên khi cất nhà bà Diễm và ông T2 có gặp bà T1 và ông Tăng trao đổi chuyển nhượng thêm cho bà Diễm và ông T2 01 phần đất ngang 01 mét, dài 13 mét (hai bên chỉ thỏa thuận miệng), bà T1 và ông Tăng đồng ý theo đề nghị của bà Diễm và ông T2, nhưng bà Diễm và ông T2 chưa trả tiền phần đất ngang 01 mét dài 13 mét cho bà T1 và ông Tăng. Bà Diễm và ông T2 tiến hành xây dựng nhà trên phần đất và ở được một thời gian thì bà Diễm và ông T2 không ở nữa, lúc đó vợ chồng bà thấy ông Dương Văn L và bà Đoàn Thị Y dọn dẹp nhà của bà Diễm và ông T2, khi đó bà T1 có hỏi ông L và bà Y thì được ông L và bà Y trả lời là giữ nhà thuê cho bà Diễm và ông T2. Sau đó vài tháng thì bà T1 nghe thông tin là bà Diễm và ông T2 đã chuyển nhượng nhà và đất cho ông L và bà Y.

Khi phát hiện bà Diễm và ông T2 chuyển nhượng nhà và đất cho ông L và bà Y thì bà và ông Tăng có gặp trao đổi về phần đất ngang 01 mét, dài 13 mét mà bà Diễm và ông T2 đã cất nhà nhưng chưa trả tiền cho bà và ông Tăng để thỏa

thuận nhưng ông L và bà Y cho rằng cũng chỉ mua phần đất ngang 05 mét dài 90 mét nên không đồng ý trả tiền cho bà đối với phần đất ngang 01 mét, dài 13 mét và phát sinh tranh chấp.

Nguyên đơn thống nhất vợ chồng bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-12-2011 có diện tích ngang 05 mét, dài 90 mét cho ông L để chuyển tên trực tiếp cho ông L mà không phải chuyển tên sang cho bà Điểm, ông T2 nhưng ông bà không có chuyển nhượng phần đất ngang 01 mét, dài 13 mét.

Nay bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L và bà Y phải trả lại cho bà phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 3,1 m² (chỉ ngang mặt phần có nhà chạy tới hậu), phần đất tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã T, huyện C, tỉnh C. và tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc trên phần đất này.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà T1 thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký với ông L, bà Y, thống nhất giao phần đất ngang 5m dài 90 mét diện tích, cụ thể theo đo đạc thực tế, sau khi trừ ra phần đất lấn chiếm cho ông L, bà Y.

Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 974/18/CT.SACC ngày 06-6-2018 về giá trị quyền sử dụng đất và nhà ở, dựa theo đơn giá xác định thì bà đồng ý phần đất tranh chấp có giá trị là 1.023.700 đồng (*Một triệu không trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm đồng*), phần nhà ở trên phần đất tranh chấp có giá trị là 7.672.500 đồng (*Bảy triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm đồng*). Ngoài ra, trên phần đất tranh chấp không có công trình xây dựng hay cây trồng nào khác. Bà xác định hiện trạng phần đất tranh chấp hiện nay không có gì thay đổi so với thời điểm Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ.

Ông Nguyễn Ngọc K2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn L trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp thì vào ngày 10-5-2009 ông L và bà Y có chuyển nhượng của ông Nguyễn Thành T2 và bà Phan Hồng Điểm nhà và đất với chiều ngang 05 mét, dài 90 mét, tổng diện tích 450m² với giá 150.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy giao kèo bán nhà và đất nhưng không có địa phương xác nhận, sau đó ông L và bà Y với ông Tăng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12-12-2011, có Trưởng ấp Sở Tại xác nhận để chuyển tên trực tiếp sang cho ông L và bà Y mà không phải chuyển tên cho ông T2 và bà Điểm. Ông L và bà Y đã đưa đủ tiền cho ông T2 và bà Điểm, nhưng ông T2 và bà Điểm chưa chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông L và bà Y, lý do phần đất ông L và bà Y chuyển nhượng là do ông T2 và bà Điểm nhận chuyển nhượng từ ông Tăng và bà T1 nhưng ông Tăng và bà T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chuyển tên sang cho ông T2 và bà Điểm, hai bên có thỏa thuận ông bà trực tiếp liên hệ với ông Tăng và bà T1 chuyển tên quyền sử dụng đất sang cho ông bà phần đất ngang 05 mét dài 90 mét. *Ông L và bà Y có liên hệ với ông Tăng và bà T1 để chuyển tên nhưng do hộ giáp ranh không có ở địa phương nên không làm thủ tục chuyển tên chứ ông Tăng và bà T1 không nói đến việc bà Điểm và ông T2 nhận chuyển nhượng ngang 01 mét, dài 13 mét chưa trả*

tiền mà đã chuyển nhượng toàn bộ sang cho ông L và bà Y. Nay ông L có đơn phản tố yêu cầu ông Tăng và bà T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất ngang 05 mét, dài 90 mét và chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông bà. Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 974/18/CT.SACC ngày 06-6-2018 về giá trị quyền sử dụng đất và nhà ở, dựa theo đơn giá xác định thì ông L đồng ý phần đất tranh chấp có giá trị là 1.023.700 đồng (Một triệu không trăm hai mươi ba nghìn bảy trăm đồng), phần nhà ở trên phần đất tranh chấp có giá trị là 7.672.500 đồng (Bảy triệu sáu trăm bảy mươi hai nghìn, năm trăm đồng). Ngoài ra trên phần đất tranh chấp không có công trình xây dựng hay cây trồng nào khác. Ông xác định hiện trạng phần đất tranh chấp hiện nay không có gì thay đổi so với thời điểm Tòa án nhân dân huyện Cái Nước tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ.

Bà Đoàn Thị Y trình bày: Thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Ngọc K2, không có ý kiến gì khác.

Bà Phan Hồng Diễm trình bày: Vào năm 2007 bà và ông T2 có chuyển nhượng của ông Tăng và bà T1 phần đất ngang 05 mét, dài 90 mét, tổng là 450 m², với giá 30.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy tay, bà và ông T2 đã đưa đủ tiền cho ông Tăng và bà T1, nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất. Đến năm 2008 bà và ông T2 cất nhà nhưng lấn sang đất của ông Tăng và bà T1 ngang mặt nhà 01 mét, dài 13 mét nên bà và ông T2 hỏi sang thêm ngang 01 mét, dài 13 mét, với giá 10 chỉ vàng 24k, nhưng chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ, bà và ông T2 cũng chưa đưa vàng cho vợ chồng ông Tăng, bà T1. Đến ngày 10-5-2009 bà và ông T2 chuyển nhượng lại cho ông L và bà Y nhà và đất ngang 05 mét, dài 90 mét, tổng là 450 m², với giá 150.000.000 đồng, hai bên có làm giấy giao kèo bán nhà và đất nhưng không có địa phương xác nhận, khi chuyển nhượng bà và ông T2 có thỏa thuận với ông L và bà Y tự liên hệ với ông Tăng và bà T1 về phần đất bà và ông T2 cất nhà lấn sang 01 mét, dài 13 mét mà bà và ông T2 chưa trả vàng. Nay bà và ông T2 xác định không có liên quan gì trong việc tranh chấp giữa các đương sự, phía ông L và bà Y tự thỏa thuận với ông Tăng và bà T1 về diện tích tranh chấp hiện nay.

Từ nội dung trên, Bản án sơ thẩm quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Văn Tăng (những người thừa kế tham gia tố tụng của ông Tăng là bà Ngô Thị T1, anh Nguyễn Khoa K1, anh Nguyễn Khoa N, chị Nguyễn Thị Như Ý), đối với bị đơn là ông Dương Văn L, bà Đoàn Thị Y.

Buộc ông Dương Văn L và bà Đoàn Thị Y phải tháo dỡ, đập, di dời công trình kiến trúc trên đất để trả lại cho bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Văn Tăng (những người thừa kế tham gia tố tụng của ông Tăng là bà Ngô Thị T1, anh Nguyễn Khoa K1, anh Nguyễn Khoa N, chị Nguyễn Thị Như Ý), bà Ngô Thị T1 phần đất đã lấn chiếm có diện tích là 3,1m² tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã T, huyện C, tỉnh C .. Phần đất gồm 03 cạnh như sau:

Một cạnh M_5M_6 dài 7,59 mét; Một cạnh từ M_6 dài 7,64 mét; Một cạnh từ M_5 dài 0,81 mét. (Có sơ đồ kèm theo).

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Dương Văn L đối với bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Văn Tăng (những người thừa kế tham gia tố tụng của ông Tăng là bà Ngô Thị T1, anh Nguyễn Khoa K1, anh Nguyễn Khoa N, chị Nguyễn Thị Như Ý) về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Tăng (những người thừa kế tham gia tố tụng của ông Tăng là bà Ngô Thị T1, anh Nguyễn Khoa K1, anh Nguyễn Khoa N, chị Nguyễn Thị Như Ý) và bà Ngô Thị T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-12-2011.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-12-2011 giữa ông Nguyễn Văn Tăng và ông Dương Văn L về việc ông Nguyễn Văn Tăng chuyển nhượng cho ông Dương Văn L phần đất theo đo đạc thực tế sau khi đã trừ lộ giới có diện tích $406,2m^2$, tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã T, huyện C, tỉnh C. được ký hiệu M1M2M9M10 có vị trí như sau:

Cạnh M1M2 giáp sông Rạch Rập dài 05m; Cạnh M2M9 giáp phần đất bà Ngô Thị T1 đang quản lý, sử dụng dài 90m; Cạnh M9M10 giáp phần đất bà Ngô Thị T1 đang quản lý, sử dụng dài 05m; Cạnh M1M10 giáp phần đất bà Nguyễn Thị Vệ Linh đang quản lý, sử dụng dài 90m; (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Buộc bà Ngô Thị T1 phải trả lại giá trị phần nhà trên đất tranh chấp cho ông Dương Văn L và bà Đoàn Kim Yến (sau khi đối trừ tiền chi phí đo đạc) số tiền là 691.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06-01-2021, ông Dương Văn L và bà Đoàn Thị Y có đơn kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm cho rằng ông L bà Y đã chuyển nhượng nhà đất ngay tình không chấp nhận việc đập, tháo dỡ nhà.

Ngày 08-01-2021, Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước có Quyết định kháng nghị số: 04/QĐKNPT – VKS – DS yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng buộc vợ chồng ông L và bà Y trả lại giá trị phần diện tích đất $3,1m^2$, không phải đập nhà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông L, bà Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông L, bà Y trình bày: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, ông L và bà Y tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền: 1.023.700 đồng đối với diện tích $3,1m^2$.

Bà T1 xác định: Không đồng ý nhận giá trị đất đã định giá, hoặc kể cả 01 lượng vàng 24k từ bị đơn, cũng như đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nay chỉ bảo lưu yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn buộc bị đơn tháo dỡ nhà, trả lại đất cho nguyên đơn với diện tích $3,1m^2$.

Luật sư Ngô Đình Chiến: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì lúc nhận chuyển nhượng đã chuyển nhượng cả phần nhà và đất trên đất, có 03 bên cùng ký tên vào tờ sang nhượng ngày 10-5-2009. Phía nguyên đơn với bị đơn, người liên quan không có bất cứ tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho việc người liên quan còn nợ nguyên đơn 01 lượng vàng 24k.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát, sửa án sơ thẩm theo hướng, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn giá trị diện tích 3,1m² đất là 1.023.700 đồng và nguyên đơn không phải trả cho bị đơn giá trị phần nhà bị đập là 3.836.000 đồng.

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, xét kháng cáo của bị đơn. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền và giải quyết đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Tăng, bà Ngô Thị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Văn L, bà Đoàn Thị Y phải tháo dỡ công trình kiến trúc và trả lại phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.1m² tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã T, huyện C, tỉnh C .. Ông L, bà Y không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do ông L bà Y không có lần chiếm phần đất trên. Phần đất tranh chấp gắn liền với nhà này, ông L bà Y đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thành T2 và bà Dương Hồng Diễm (Dương Đồng Diễm), lúc sang nhượng thì đất đã có nhà và ông L bà Y đã dọn vào ở từ khi nhận chuyển nhượng. Ngoài ra, ông L, bà Y có đơn phản tố yêu cầu ông Tăng, bà Tiếp tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 12-12-2011.

[3] Về nguồn gốc đất tranh chấp có diện tích 3,1m² thuộc quyền sử dụng của ông Tăng, bà T1 nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Vệ Linh diện tích 8.753,3m². Theo đo đạc thực tế, phần đất ông L, bà Y đang quản lý sử dụng hiện tại là 409,3m² (đã tính đất bảo lưu ven sông 21,7m² và 3,1m² đất tranh chấp). Quá trình giải quyết các đương sự đều thừa nhận ông Tăng, bà T1 chuyển nhượng cho ông T2, bà Diễm diện tích ngang 05m dài 90 mét vào năm 2008. Năm 2009 ông T2, bà Diễm cất nhà xong, đến ngày 10-5-2009, thì ông T2, bà Diễm mới lập giấy tay chuyển nhượng đất và nhà ở lại cho ông L, bà Y. Đến năm 2011, giữa ông Tăng, bà T1 và ông L, bà Y có thỏa thuận với nhau ông Tăng, bà T1 làm thủ tục chuyển nhượng trực tiếp phần đất trên lại cho ông L, bà Y (trên đất có nhà) cũng với diện tích ngang 05 mét dài 90 mét, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12-12-2011 (có xác nhận của trưởng ấp Sở Tại, xã Thạnh Phú, huyện Cái Nước).

[4] Vị trí đất ông T2, bà Diễm xây nhà vượt quá chiều ngang 05 mét theo giấy sang đất có phát sinh tranh chấp $3,1\text{m}^2$ (được mô tả từ mặt tiền lộ vào đến chỗ xây vượt có cạnh dài theo bản vẽ là 20,54m). Lý do vợ chồng bà Diễm xác định là khi chuẩn bị cất nhà, thì thầy coi không hợp phong thủy, nên ông T2, bà Diễm có thỏa thuận mua thêm 01 mét đất chiều ngang, chạy dài 13 mét với giá 01 cây vàng 24K để cất cho hợp hướng. Theo nguyên đơn và vợ chồng bà Diễm thống nhất xác định vợ chồng bà Diễm vẫn chưa thanh toán số vàng này cho bà T1. Đến khi sang nhượng lại toàn bộ phần đất trên, thì giữa ông T2, bà Diễm với ông L, bà Y cũng thỏa thuận sang phần đất có nhà ngang 05 mét, dài 90 mét, giấy sang nhượng có ông Tăng có ký tên, nhưng các bên vẫn không có ghi nhận gì đối với nghĩa vụ phải thanh toán 01 lượng vàng 24k nêu trên.

[5] Qua đo đạc diện tích đất tranh chấp chỉ có $3,1\text{m}^2$, chứ không phải ngang 1m x dài 13m = 13m^2 như nguyên đơn khởi kiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà Diễm cho rằng: Chỉ thỏa thuận chung chung là ngang 1m x dài 13m, còn cất nhà lấn bao nhiêu sẽ tính lại cụ thể, nguyên đơn cũng thống nhất với lời trình bày này của bà Diễm. Xét thấy, giữa bà Diễm với nguyên đơn thỏa thuận không cụ thể về vị trí, về diện tích đất sang nhượng thêm, lúc thì 1m dài 13m, lúc thì xây nhà lấn bao nhiêu tính bao nhiêu, nay đo đạc lại chỉ có $3,1\text{m}^2$. Hơn nữa, giữa nguyên đơn với bà Diễm cho rằng có thỏa thuận nhưng cũng không có chứng cứ gì chứng minh. Đồng thời, trên thực tế, giữa nguyên đơn với vợ chồng bà Diễm cũng không có sự thỏa thuận chuyển giao nghĩa vụ trả vàng nào cho vợ chồng bà ông L, bà Y thực hiện, nên không thể buộc bị đơn trả lại giá trị 01 lượng vàng 24k cho nguyên đơn. Bên cạnh đó, bị đơn nhận chuyển nhượng diện tích 450m^2 , nhưng nay đo đạc thực tế, tính luôn đất tranh chấp và đất bảo lưu ven sông thì vẫn không đủ đất, điều này cho thấy bị đơn nhận chuyển nhượng đất dựa trên hiện trạng đất thực tế và thực tế đất đã có nhà (kể cả diện tích $3,1\text{m}^2$). Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không đồng ý nhận tiền hoặc vàng, mà chỉ yêu cầu buộc bị đơn tháo dỡ nhà trả đất. Mặc dù, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn là vợ chồng ông L trình bày tự nguyện hỗ trợ giá trị $3,1\text{m}^2$ cho nguyên đơn theo giá đất đã định giá 1.023.700 đồng (mục đích để giữ lại phần kiến trúc nhà trên đất, không phải đập bỏ kiến trúc, tránh làm ảnh hưởng cả ăn nhà). Xét thấy, sự tự nguyện này của bị đơn là phù hợp, nên cần chấp nhận. Chính vì lẽ đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện Kiểm sát theo hướng sửa án sơ thẩm là phù hợp. Từ đó, cần giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp $3,1\text{m}^2$ và phần đất bị đơn đã sang nhượng, tổng diện tích $409,3\text{m}^2$ (đã tính đất bảo lưu ven sông $21,7\text{m}^2$ cho bị đơn sử dụng (Có bản vẽ đo đạc phát hành ngày 15-8-2017) gồm các điểm: M1, M2, M5, M6, M9, M10 như lời trình của bị đơn và Luật sư của bị đơn đề nghị là phù hợp.

[6] Nguyên đơn có quyền thỏa thuận với vợ chồng bà Diễm để thanh toán số vàng còn lại, nếu không thỏa thuận được, thì nguyên đơn có quyền kiện đòi vợ chồng bà Diễm ở vụ kiện khác.

[7] Do sửa án sơ thẩm: Nên buộc nguyên đơn chịu toàn bộ chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm theo luật định. Án phí phúc thẩm ông L và bà Y không phải chịu (

ông L và bà Y thuộc trường hợp được miễn dự nộp do người cao tuổi có đơn xin miễn).

Những phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn L và bà Đoàn Thị Y.

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 153/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tiệp và ông Nguyễn Văn Tăng (những người thừa kế tham gia tố tụng của ông Tăng: Là bà Ngô Thị T1, anh Nguyễn Khoa K1, anh Nguyễn Khoa N, chị Nguyễn Thị Như Ý) đối với ông Dương Văn L và bà Đoàn Thị Y phải tháo dỡ, đập, di dời công trình kiến trúc trên đất để trả lại phần đất 3,1m² tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã T, huyện C, tỉnh C .. Phần đất gồm 03 cạnh như sau:

Một cạnh M₅M₆ dài 7,59 mét; Một cạnh từ M₆ dài 7,64 mét; Một cạnh từ M₅ dài 0,81 mét (*Có bản vẽ đo đạc phát hành ngày 15-8-2017*).

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Dương Văn L với bà Đoàn Thị Y hoàn trả giá trị 3,1m² cho nguyên đơn số tiền 1.023.700 đồng (*Một triệu không trăm hai mươi ba nghìn, bảy trăm đồng*).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thi hành khoản tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Văn L đối với nguyên đơn về việc yêu cầu bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Văn Tăng (*những người thừa kế tham gia tố tụng của ông Tăng: Bà Ngô Thị T1, anh Nguyễn Khoa K1, anh Nguyễn Khoa N, chị Nguyễn Thị Như Ý*) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/12/2011.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tăng, bà Ngô Thị T1 và ông Dương Văn L xác lập ngày 12-12-2011.

Ông Dương Văn L, bà Đoàn Thị Y được quyền đăng ký để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định chung đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 409,3m² (chưa trừ đất bảo lưu ven sông 21,7m²) tọa lạc tại ấp Sở Tại, xã T, huyện

C, tỉnh C . gồm các điểm: M1, M2, M5, M6, M9, M10. Mặt tiền giáp sông Rạch Rập dài 05m, mặt hậu giáp đất bà Ngô Thị T1 dài 05m, cạnh bên trái ngoài nhìn vào giáp đất bà Ngô Thị T1 dài 88,45m (gồm: M2 đến M3: 4,43m; M4 đến cạnh đối diện M5: 20,54m; tiếp tục kéo vuông góc qua điểm M5: 0,81m; từ điểm M5 đến điểm M6: 7,59m; từ M6 đến M9: 55,89m), cạnh bên phải ngoài nhìn vào giáp đất bà Nguyễn Thị Vệ Linh dài 88,5m. (Có bản vẽ đo đạc phát hành ngày 15-8-2017).

5. Chi phí tố tụng tổng cộng 6.665.000 đồng, nguyên đơn phải chịu (đã nộp xong).

6. Về án phí:

- *Án phí dân sự sơ thẩm:* Nguyên đơn phải chịu số tiền 200.000 đồng, bà Ngô Thị T1 và ông Nguyễn Văn Tăng có dự nộp 200.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0010850 ngày 21-11-2016 được chuyển thu đối trừ. Bị đơn không phải chịu án phí: Ông Dương Văn L, bà Đoàn Thị Y có dự nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số: 0003583 ngày 01-6-2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

- *Án phí phúc thẩm:* Ông Dương Văn L, bà Đoàn Thị Y không phải chịu án phí.

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 thoả 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 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út