

Bản án số: 58/2021/DS-PT

Ngày 23 - 02 - 2021

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, ranh giới quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 11; ngày 29 tháng 12 năm 2020 và ngày 04 tháng 02; ngày 23 tháng 02 năm 2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2020, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, ranh giới quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2020/DS-ST ngày 29 tháng 04 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 265/2020/QĐPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Lữ Bá T, sinh năm 1956

Địa chỉ: Số 402, Tổ 12, ấp H, xã H.A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà 30, tổ 8, khóm Th, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thanh Ph – thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: số 170B Trần Hưng Đạo, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Lê Bảo Q, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số nhà 400, đường Nguyễn Hữu K, ấp Hòa L, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà 67, đường Lê Anh Xuân, phường X, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Nguyễn Thị M, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ 29, Khóm M.H, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Hoàng Đ, là thành viên Công ty Luật hợp danh anh em Luật sư Chi nhánh Đồng Tháp.

Địa chỉ: QL30, phường K, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Lữ Phương L, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp Hòa L, xã H. A, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thanh Ph – thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ: phường A, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

2. Nguyễn Kim L, sinh năm 1957

Địa chỉ: Tổ 12, ấp H, xã H, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Lê Thị Công V, sinh năm 1991

Địa chỉ: khóm Th.A, phường H, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của bà L, bà L, chị V: Ông Lữ Bá T, sinh năm 1956.

Địa chỉ:, ấp Hòa L, xã H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Lê Thanh T, sinh năm 1977

Địa chỉ:, ấp Hòa L, xã H, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Nguyễn Thị M, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Tổ 29, Khóm M, phường KM, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

5. Trần Văn B, sinh năm 1969

6. Trương Thị Hương Gi, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã H, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

7. Lữ Thanh L, sinh năm 1988

8. Lữ Hồng Đ, sinh năm 1990

9. Lữ Xuân M, sinh năm 1993

10. Lữ Bá L, sinh năm 2000;

11. Lữ Trân Ch, sinh năm 1986

Người đại diện hợp pháp của L, M, L và Ch: Lữ Bá T, sinh năm 1956 (văn bản ủy quyền ngày 6/5/2019)

Cùng địa chỉ: khóm Th, phường H, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

12. Lữ Thanh Tr, sinh năm 2011.

Người đại diện theo pháp luật của Trúc: Lữ Thanh L (cha của Tr) sinh năm 1988;

Địa chỉ: khóm Thuận A, phường H.Th, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Ông Lữ Bá T; ông Lê Bảo Q; bà Lữ Phương L, bà Nguyễn Kim L; bà Lê Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Lữ Bá T trình bày:

Ông T có diện tích đất tọa lạc tại ấp Hòa L, xã H.A bao gồm: Diện tích $321,1m^2$, thuộc thửa 1842, tờ bản đồ số 2, giáp ranh với đất của ông Lê Bảo Q. Trong đó, hộ ông T đã được cấp quyền sử dụng đất diện tích $305,1m^2$ vào ngày 06/12/2013, còn lại $16m^2$ ở sau hậu chưa được cấp quyền sử dụng. Trong quá trình sử dụng, ông Q lấn chiếm đất của ông T từ năm 2015 cho đến nay tại 02 vị trí:

Vị trí thứ nhất lấn ranh chiều ngang 1,18m từ đường Nguyễn Hữu K chạy sâu vào đất 40m, diện tích lấn chiếm là $47,2m^2$. Hiện nay ông Q đã xây tường dọc theo phần đất lấn chiếm.

Vị trí thứ hai ở đoạn cuối đất lấn chiếm chiều ngang 7m, dài 16m; diện tích $112m^2$. Trong đó $96m^2$ ông T đã được cấp quyền sử dụng đất, còn lại $16m^2$ chưa được cấp quyền sử dụng đất. Hiện nay ông Q cũng chiếm hết phần đất lấn chiếm này.

Ngoài ra, ông T còn có một phần đất ngang 15m, dài 12m, diện tích khoảng $180m^2$, thuộc thửa 1044, tờ bản đồ số 2. Đất này cặp sông C, đất của ông bà để lại cho ông T sử dụng. Thời gian qua, ông T có làm đơn đăng ký cấp quyền sử dụng đất nhưng ông Q ngăn cản, lấn chiếm nên đến nay phần đất này vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện ông T có trồng một số cây chuối và ông Q có để một số khối bê tông trên đất.

Nay ông T kiện yêu cầu bà Lê Thanh T, ông Lê Bảo Q trả lại đất trong phạm vi các mốc 46, 47, 48, E, F về mốc 46 có diện tích $142,2m^2$; ông Tòng yêu cầu xác định ranh đất của ông Tòng với đất của ông Q, bà T là các đoạn thẳng nối các mốc 15, 53, 38, 40 và 31. Đồng thời, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất trong phạm vi các mốc 31, 32, 33, Z, 35, 26 về mốc 31 có diện tích $119,7m^2$.

- Bị đơn ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T và người đại diện hợp pháp chị Nguyễn Thị M trình bày:

Về ranh đất tranh chấp diện tích $47,2m^2$, thuộc thửa 1842, tờ bản đồ số 2 có nguồn gốc do vợ chồng ông Q, bà T nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn B, bà Trương Thị Hương Gi. Việc xây dựng hàng rào thì ông Q xây dựng trong phần diện tích $3.005,5m^2$, thuộc thửa 1863, tờ bản đồ số 3, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q và bà T.

Đối với diện tích $119,7m^2$, thuộc thửa 1842, tờ bản đồ số 2, thì ông Lữ Bá T là người đại diện hộ đã chuyển nhượng cho ông Q giá 20.000.000 đồng, ông Q đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng.

Đối với diện tích đất $180m^2$, thuộc thửa 1044, tờ bản đồ số 2, thì ông Lữ Bá T đã thỏa thuận khi chuyển nhượng đất giao cho ông Trần Văn B quản lý sử dụng (văn bản ngày 18/11/2010). Sau đó, ông B chuyển nhượng cho ông Q và cũng thỏa thuận giao phần diện tích đất $180m^2$ này cho ông Q quản lý sử dụng (văn bản ngày 28/7/2014).

Nên ông Q, bà T không đồng ý theo yêu cầu ông T.

Ngoài ra, ông Q có yêu cầu phản tố và bà T có yêu cầu độc lập: Đầu năm 2014 ông T chuyển nhượng cho ông Q diện tích đất $112m^2$ (đo đạc thực tế là $119,7m^2$) thuộc một phần thửa 1842, tờ bản đồ số 02, giá chuyển nhượng 20.000.000 đồng. Ngày 02/02/2014 ông T làm biên nhận đặt cọc 15.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q giữ. Sau khi đặt cọc, ông Q đã nhận đất quản lý sử dụng, trong thời gian sử dụng đất ông Q tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng tường rào kiên cố như ngày nay. Đến ngày 04/6/2015, ông Q giao đủ 5.000.000 đồng cho ông T thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q nhưng do diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích thực tế sử dụng đất chênh lệch nên ông T không sang tên được.

Ngày 22/6/2015, ông T nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để điều chỉnh lại diện tích để làm thủ tục sang tên, ông T có làm biên nhận, cho đến nay ông T không thực hiện việc sang tên cho ông Q.

Nay ông Q và bà T yêu cầu hộ ông T gồm Lữ Bá T, Lữ Phương L, Nguyễn Kim L, Lữ Thanh L và Lê Thị Công V thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng diện tích $119,7m^2$, thuộc một phần thửa 1842, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp Hòa L, xã H, thành phố C cho ông Q và bà T.

Ông Q xác định phần diện tích đất dưới mé sông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong phạm vi các mốc: 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 về mốc 45, diện tích $168m^2$ của ông Q đã nhận chuyển nhượng xong của ông Trần Văn B, bà Trương Thị Hương Gi và đang quản lý sử dụng phần diện tích đất trên. Nay ông Q và bà T đồng ý chừa một phần diện tích cho hộ ông T làm lối đi xuống sông trong phạm vi các mốc F, E, 49, 50, 51, 52 về mốc F, diện tích $18,1m^2$.

Phần đất trong phạm vi các mốc 15, 16, 38 về mốc 15 diện tích $27,2m^2$, là

phần diện tích đất của ông Q và bà T đã nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1863, diện tích 3.005,5m², tờ bản đồ số 2. Trong đó ông Q đã xây dựng tường rào từ mốc C đến mốc 38.

Phần diện tích đất trong phạm vi các mốc 40, 39, B, 31 về mốc 40 diện tích 3,6m² là phần diện tích đất của ông Q và bà T đã nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1863, diện tích 3.005,5m², tờ bản đồ số 2. Trong đó ông Q đã xây dựng hàng rào, xây tường cột bê tông từ mốc 39 đến mốc B.

Ông Q và bà T xác định ranh đất giữa hai bên là các đoạn thẳng nối giữa các mốc 16, 54, C, 38, 39 đến mốc B.

Phần diện tích đất ông Q và bà T yêu cầu hộ ông T gồm Lữ Bá T, Lữ Phương L, Nguyễn Kim L, Lữ Thanh L và Lê Thị Công V thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng trong phạm vi các mốc B 31, 32, 33, Z, 35, 26, 27, 28, 30, B có diện tích 119,7m². Trong đó ông Q đã xây dựng hàng rào, xây tường cột bê tông là các đoạn thẳng trong phạm vi các mốc 35, 26, 27, 28, 30 đến B (Lý do ông T đã nhận đủ tiền phần diện tích đất trên và ông Q đã nhận đất sử dụng, san lấp, xây dựng hàng rào từ khi thỏa thuận mua cho đến nay).

Đối với việc ông Q có san lấp trên phần diện tích đất chuyển nhượng và xây dựng hàng rào, trường hợp nếu không thực hiện tiếp hợp đồng thì ông Q và bà T không có yêu cầu đối với tiền san lấp mặt bằng và chi phí xây dựng hàng rào, ông Q và bà T sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác.

Ông Q và bà T thống nhất diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc ngày 06/9/2017 và biên bản xem xét, thẩm định bổ sung ngày 04/7/2018.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lữ Phương L trình bày:

Bà Lan là em ruột của Lữ Bá T, bà L thống nhất theo lời trình bày của ông Lữ Bá T. Bà L không đồng ý theo yêu cầu của ông Q, bà T với lý do là phần đất của ông bà để lại.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Kim L, Lữ Thanh L (đại diện theo ủy quyền là Lữ Bá T) và Lê Thị Công V (đại diện theo ủy quyền là Nguyễn Kim L) trình bày:

- Nguyễn Kim L, Lữ Thanh L, Lê Thị Công V là viên trong hộ của ông T và thống nhất theo lời trình bày của ông T không đồng ý theo yêu cầu của ông Q và bà T.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 và Điều 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 124, 127, 137 của Bộ luật dân sự 2005; 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 và lệ phí tòa án.

[1] Không chấp nhận yêu cầu của ông Lữ Bá T yêu cầu ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T trả lại đất trong phạm vi các mốc 46, 47, 48, E, F có diện tích 142,2m².

Ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T được sở hữu đất và các loại cây trên đất trong phạm vi các mốc mốc 46, 47, 48, E, F có diện tích 142,2m².

Ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T được đi kê khai đăng ký quyền sử dụng phần diện tích đất trong phạm vi các mốc mốc 46, 47, 48, E, F có diện tích 142,2m² theo quy định pháp luật.

Ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T có trách nhiệm trả cho ông Lữ Bá T giá trị 18 cây chuối với số tiền là 450.000 đồng.

Kể từ ngày ông Lữ Bá T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T chưa thanh toán khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T còn phải chịu tiền lãi cho ông Lữ Bá T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 cho đến khi thi hành án xong.

[2] Không chấp nhận yêu cầu của ông Lữ Bá T xác định ranh đất giữa đất ông T và đất ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T tại vị trí các mốc 15, 53, 38, 40, 31.

Về ranh đất chung giữa đất hộ ông Lữ Bá T và đất ông Lê Bảo Q và Lê Thanh T là các đoạn thẳng nối giữa các mốc 16, 54, C, 38, 39, B.

Ranh giới giữa các bên được xác định từ không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng từ ranh giới của thửa đất phù hợp với quy định của pháp luật và không làm ảnh hưởng đến việc sử dụng đất của người khác.

[3] Chấp nhận yêu cầu của ông Lữ Bá T, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lữ Bá T và ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T diện tích đất trong phạm vi mốc 31, 32, 33, Z, 35, 26, 27, 28, 30, B về mốc 31 có diện tích 119,7m² là giao dịch vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu ông Lê Bảo Q và bà Lê Thị T yêu cầu hộ ông Lữ Bá T thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng đất trong phạm vi mốc 31, 32, 33, Z, 35, 26, 27, 28, 30, B về mốc 31 có diện tích 119,7m².

Buộc ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T di dời hàng rào (hàng rào từ các đoạn thẳng trong phạm vi các mốc 35, 26, 27, 28, 30 đến B) trả lại đất cho hộ ông Lữ Bá T trong phạm vi các mốc trong phạm vi các mốc mốc 31, 32, 33, Z, 35, 26, 27, 28, 30, B về mốc 31 có diện tích 119,7m².

Buộc ông Lữ Bá T trả cho ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T số tiền 20.000.000 đồng.

Kể từ ngày ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Lữ Bá T chưa thanh toán khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông Lữ Bá T còn

phải chịu tiền lãi cho ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 cho đến khi thi hành án xong.

Hộ ông T và ông Q, bà T có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Toàn bộ diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc ngày 06/9/2017 và biên bản xem xét, thẩm định bổ sung ngày 04/7/2018.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên ông T thuộc diện người cao tuổi nên được miễn giảm án phí cho ông T. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông T là 300.000 đồng theo biên lai thu số 00149 ngày 27/7/2017 và số tiền 594.000 đồng theo biên lai thu số 13449 ngày 07/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh.

Ông Q và bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 553.520 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Q và bà T đã đóng là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002384 ngày 12/9/2018, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 04927 ngày 9/3/2018 và số tiền tạm ứng án phí là 2.250.000 đồng theo biên lai thu số 0005405 ngày 28/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Ông Q và bà T được nhận lại số tiền chênh lệch còn lại là 2.296.480 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định và định giá: Ông T, ông Q và bà T phải chịu. Ông T đã tạm ứng và đã chi xong số tiền là 7.041.000 đồng nên ông Q và bà T phải trả lại cho ông T số tiền là 3.520.000 đồng.

Đối với chi phí xem xét thẩm định là 600.000 đồng, ông Q phải chịu, ông Q đã tạm ứng và đã chi xong.

Về chi phí giám định ông T phải chịu, ông Q đã tạm ứng 4.800.000 đồng và đã chi xong. Ông T có trách nhiệm trả lại cho ông Q là 4.800.000 đồng.

Đối với chi phí giám định ông T đã tạm ứng là 2.500.000 đồng, ông T phải chịu, ông T đã chi xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo luật định. Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự: ông Lữ Bá T là nguyên đơn, ông Lê Bảo Q là bị đơn, bà Lữ Phương L, bà Nguyễn Kim L, bà Lê Thanh T là những người liên quan trong vụ án kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố C.

Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết gồm:

1. Ông T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu giải quyết sửa một phần bản án là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông Q và bà T trả cho ông diện tích đất 142,2m² trong phạm vi các mốc 46, 47, 48, E, F theo bản đồ đo đạc năm 2019; diện tích ranh đất tranh chấp tại vị trí các mốc 15, 53, 38, 40, 31.

2. Ông Q, bà T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với yêu cầu giải quyết buộc ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất trong phạm vi mốc 31, 32, 33, Z, 35, 26, 27, 28, 30, B về mốc 31 có diện tích 119,7m², một phần thửa 1842, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp Hòa L, xã H.

3. Bà L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là chấp nhận yêu cầu độc lập của bà, buộc ông Q và bà T trả lại cho bà các phần đất có diện tích 142,2m² trong phạm vi các mốc 46, 47, 48, E, F theo bản đồ đo đạc năm 2019.

4. Bà L kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của bà, buộc ông Q và bà T trả lại cho bà các phần đất tranh chấp tại các vị trí 15, 53, 38, 40, 31.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt bà M và ông T; Luật sư Đ, Luật sư Ph có mặt. Các đương sự khẳng định đã xuất trình đủ các chứng cứ cho Tòa án xem xét giải quyết vụ án.

Ý kiến ông T trình bày: Ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đối với yêu cầu kháng cáo ông Q, bà T thì gia đình ông đồng ý tiếp tục thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2014 với ông Q, bà T diện tích 119,7m². Phần diện tích đất 24,4m² dư theo hợp đồng chuyển nhượng ông T yêu cầu ông Q, bà T trả giá trị số tiền là 12.000.000 đồng. Đối với bà L vẫn kháng cáo vì phần đất phía giáp sông là của ông T, bà L chung nhưng chỉ có ông T chuyển nhượng là vi phạm quyền lợi của bà L nên yêu cầu trả lại đất này.

Luật sư Ph ý kiến: Phần đất dưới sông vẫn còn của chung ông T, bà L. Đất ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và còn đang sử dụng. Đối với phần ranh đất thì ranh đất ông T và ông B đã xác định. Đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là một đường thẳng không có gấp khúc; hiện tại còn có gốc cây xòai. Phần thứ 03 đã thỏa thuận xong sẽ chuyển nhượng với ông Q, bà T bổ sung thêm diện tích đất 24,4m². Phần diện tích đất 24,4m² dư theo hợp đồng chuyển nhượng tại vị trí các mốc ông T yêu cầu ông Q, bà T trả giá trị số tiền là 12.000.000 đồng.

Luật sư Đức ý kiến: Đề nghị đình chỉ một phần kháng cáo. Công nhận phần thỏa thuận tiếp tục chuyển nhượng diện tích 119,7m². Công nhận diện tích thỏa thuận chuyển nhượng bổ sung 24,4m² với giá 12.000.000 đồng. Phần diện tích đất giáp sông thì bà L không có yêu cầu tranh chấp được công nhận. Tại phiên tòa ông T xác định đất ông T, bà L thì anh em đã tự phân chia nhận đất. Phần bà L cũng đã chuyển nhượng cho bên bà T theo hợp đồng ngày 28/01/2019 diện tích 55,4m². Do đó lời trình bày ông T là không phù hợp vì đất không còn là của chung anh em ông. Trong giấy tay chuyển nhượng đất ông T giao cho ông B có kèm theo sơ đồ. Ông B chuyển nhượng cho ông Q cung bản giao cho ông Q như ông T chuyển nhượng cho ông B. Đã có kết quả giám định là chữ ký của ông T trong giấy viết tay nên chấp nhận việc chuyển nhượng đất của ông T dù chưa được cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất. Về tường rào tranh chấp ranh đất thì nhà ông T, bà L ở gần phần đất tranh chấp, việc xây dựng hàng rào thời gian dài không có tranh chấp, không bị cơ quan nhà nước xử phạt. Do đó đề nghị giữ nguyên ranh giới đất hai bên.

Ý kiến chị Mai trình bày: Thống nhất lời trình bày luật sư đã trình bày. Đất ông T, bà L ở gần đất tranh chấp nên thường xuyên tới thăm phần đất tranh chấp nên không có việc ông Q lấn ranh mà không biết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ theo trình tự thủ tục quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung kháng cáo, đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo ông Lữ Bá T, bà Nguyễn Kim L, bà Lữ Phương L; chấp nhận kháng cáo anh Lê Bảo Q, chị Lê Thanh T; sửa bản án sơ thẩm .

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Không có đương sự khiếu nại gì về thành phần những người tham gia tố tụng hay có yêu cầu gì khác.

[2] Về nội dung tranh chấp: Theo yêu cầu ông T yêu cầu ông Q trả lại đất trong phạm vi các mốc 46, 47, 48, E và F về mốc 46 có diện tích 142,2m², ông T xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Q, bà T là các đoạn thẳng nối các mốc 15, 53, 38, 40 và mốc 31. Ngoài ra, ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong phạm vi các mốc 31, 32, 33, Z, 35, 26, 27, 28, 30, B, 31 có diện tích 119,7m² .

Ông Q và bà T không đồng ý theo yêu cầu của ông T. Ông Q yêu cầu phản tố và bà T yêu cầu độc lập yêu cầu hộ ông T thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong phạm vi các mốc 31, 32, 33, Z, 35, 26, 27, 28, 30, B, 31 có diện tích 119,7m² .

[3] Tòa án **cấp sơ thẩm xét** việc ông T yêu cầu đối với phần diện tích đất trong phạm vi các mốc mốc 46, 47, 48, E và F về mốc 46 có diện tích 142,2m² là không có căn cứ chấp nhận, bởi vì ngày 18/11/2010 ông T và ông B có làm giấy tay thỏa thuận ông T giao cho ông B toàn quyền sử dụng phần diện tích đất dưới phía sông C, có bản đồ vẽ thể hiện, việc ông T cho rằng nguồn gốc đất trên là của ông bà để lại cho ông T nhưng ông T không có giấy tờ gì chứng minh là đất ông bà để lại, ngoài ra theo Kết luận số 4985/C09B ngày 12/12/2019 của Phân viện Khoa học Hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận theo tờ giấy thỏa thuận giữa ông B và ông T lập ngày 18/11/2010 là do ông T ký. Sau đó ông B chuyển nhượng diện

tích đất này cho ông Q thì ông B có làm tờ thỏa thuận lại đối với ông Q, cho nên việc ông T cho rằng ông T không ký chuyển nhượng đất với ông B và yêu cầu ông Q, bà T trả lại diện tích đất 142,2m² là không phù hợp.

Trên phần đất hiện nay ông Q thừa nhận ông T có trồng 18 cây chuối nên ông Q tiếp tục sử dụng và trả giá trị cây trồng cho ông T là 18 cây chuối x 25.000 đồng/cây = 450.000 đồng.

- Đối với việc ông T xác định ranh giới quyền sử dụng đất giữa hai bên là các đoạn thẳng tại vị trí các mốc 15, 53, 38, 40, 31 là không có căn cứ chấp nhận, bởi vì diện tích đất này ông Q quản lý, sử dụng, ông Q xây hàng rào từ năm 2014 tại thời điểm bên ông Q làm hàng rào thì ông T không có tranh chấp. Ngoài ra, từ trước đến nay ông T không có cắm ranh đất cụ thể để xác định ranh giữa hai bên, đối với các mốc theo bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C là do ông T tự xác lập khi đo đạc. Ông T cũng không có giấy tờ gì chứng minh là đất của ông T cho nên không chấp nhận yêu cầu ông T xác định ranh như trên mà ranh đất giữa ông T và ông Q là các đoạn thẳng nối giữa các mốc 16, 54, C, 38, 39, B là ranh đất giữa hai bên.

- Đối với việc ông T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại cho ông Q số tiền 20.000.000 đồng, còn ông Q yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng. Xét thấy phần diện tích đất chuyển nhượng tại vị trí các mốc 31, 32, 33, Z, 35, 26, 27, 28, 30, B, 31 có diện tích 119,7m² cấp cho hộ ông T, nhưng các thành viên trong hộ ông T không đồng ý, mà giữa ông Q và ông T hai bên chỉ làm giấy tay thỏa thuận, không có các thành viên trong hộ ông T ký tên cho nên giao dịch chuyển nhượng giữa ông T và ông Q giao dịch vô hiệu theo quy định tại Điều 124 và Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005.

Do giao dịch vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên nào có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Do đó, ông T có trách nhiệm trả lại cho ông Q số tiền 20.000.000 đồng, đối với diện tích đất ông Q và bà Tu đang sử dụng, ông Q và bà T trả lại phần diện tích cho hộ ông T và di dời hàng rào trả lại đất cho hộ ông T (ông Q đã xây dựng hàng rào, xây tường cột bê tông là các đoạn thẳng trong phạm vi các mốc 35, 26, 27, 28, 30 đến B)

Chi phí san lấp trên phần diện tích đất chuyển nhượng, chi phí xây dựng hàng rào và bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu thì ông Q và bà T không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q và ông B thì ông Q cũng không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

Đồng thời xem xét quyết định án phí, chi phí tố tụng dân sự.

[4] Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự: ông T là nguyên đơn, ông Q là bị đơn, bà L, bà L, bà T là những người liên quan trong vụ án kháng cáo đối với bản án sơ thẩm với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết gồm:

[4.1] Ông T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu giải quyết sửa một phần bản án là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông Q và bà T trả cho ông diện tích đất 142,2m² trong phạm vi các mốc 46, 47, 48, E, F theo bản đồ đo đạc năm 2019; xác định ranh đất tranh chấp tại vị trí các mốc 15, 53, 38, 40, 31.

[4.2] Ông Q, bà T kháng cáo một phần bản án với yêu cầu giải quyết buộc hộ ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất trong phạm vi mốc 31, 32, 33, Z, 35, 26, 27, 28, 30, B về mốc 31 có diện tích 119,7m², một phần thửa 1842, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp H, xã H.

[4.3] Bà L kháng cáo một phần bản án với yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là chấp nhận yêu cầu độc lập của bà, buộc ông Q và bà T trả lại cho bà các phần đất có diện tích 142,2m² trong phạm vi các mốc 46, 47, 48, E, F theo bản đồ đo đạc năm 2019.

[4.4] Bà L kháng cáo một phần bản án với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Q và bà T trả lại cho bà các phần đất tranh chấp ranh tại các vị trí 15, 53, 38, 40, 31.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T, bà L về yêu cầu xác định lại ranh đất và trả lại đất thửa 1482 thì ông T không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc ông Q xây dựng hàng rào lấn chiếm đất. Khi ông T ký chuyển nhượng thửa 1842 đo đạc lại đất chuyển nhượng biết diện tích đất đã tăng thêm thì năm 2014 ông Q đã xây dựng xong hàng rào. Ông T thỏa thuận đồng ý nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Q, bà T để đăng ký bổ sung diện tích đất thửa 1842; sau đó sẽ ký chuyển nhượng cho ông Q, bà T nên đã biết và thống nhất việc xây hàng rào của ông Q nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông T, bà L. Đối với diện tích đất tranh chấp thửa 1044 giáp sông thì ông T cho rằng đất còn là của chung hộ gia đình ông với bà L nên việc ông T chuyển nhượng, giao cho ông B, bà H là không đúng quy định. Tuy nhiên, ông T thừa nhận sau khi Tòa án giải quyết tranh chấp đất theo bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp năm 2005, 2006 thì ông T với bà L đã tự thỏa thuận phân chia đất nhận thừa kế cả diện tích đất vị trí giáp sông đường Nguyễn Hữu K. Ông T và bà L đã đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó phần đất ông T nhận thì chuyển nhượng cho ông B; đất bà L được nhận cũng đã chuyển nhượng cho ông Q, bà T. Do đó có đủ chứng minh đất này đã được phân chia và quyền sở hữu là của cá nhân ông T; ông T cũng thừa nhận tiền ông chuyển nhượng đất về sử dụng chung trong gia đình; đồng thời bà L ở Tòa án cấp sơ thẩm không có yêu cầu tranh chấp phần này nên kháng cáo ông T, bà L, bà L là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với ông Q, bà T kháng cáo buộc hộ ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 119,7m² thì ông T thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng viết giấy tay ngày 02/2/2014; trong đó có diện tích 24,4m² chênh lệch đo đạc thực tế tăng thêm tại vị trí mốc Z, 35, 26, 27 thì các

đương sự thống nhất thỏa thuận ông Q, bà T trả thêm cho ông T số tiền là 12.000.000 đồng. Đồng thời đất ông T được nhận thừa kế, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp hộ gia đình ông T; do đó sửa một phần bản án sơ thẩm và ghi lại cách tuyên án để thuận tiện việc thi hành án.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát đại diện Viện kiểm sát. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự: Do chấp nhận một phần kháng cáo của ông Q, bà T; ông T, bà L, bà L là người cao tuổi và xin miễn án phí nên không phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Do đó sửa án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định và không phải chịu án phí án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lữ Bá T, bà Lữ Phương L, bà Nguyễn Kim L.

- Công nhận sự thỏa thuận của ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T với ông Lữ Bá T.

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1/ Không chấp nhận yêu cầu của hộ ông Lữ Bá T (gồm ông Lữ Bá T, bà Nguyễn Kim L, anh Lữ Thanh L, chị Lê Thị Công V, chị Lữ Hồng Đ) yêu cầu ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T trả lại đất trong phạm vi các mốc 46, 47, 48, E, F có diện tích 142,2m² thuộc thửa 1044, tờ bản đồ số 2, ấp H, xã H, thành phố C.

- Ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T được sở hữu đất và các loại cây trên đất trong phạm vi các mốc 46, 47, 48, E, F diện tích 142,2m².

- Ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T có trách nhiệm trả cho ông Lữ Bá T giá trị cây trồng số tiền là 450.000 đồng.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của ông Lữ Bá T xác định ranh đất giữa đất hộ ông Lữ Bá T thửa 1842 và đất ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T thửa 1863 tại vị trí các mốc 15, 53, 38, 40, 31; đất thuộc tờ bản đồ số 2, ấp H, xã H, thành phố C.

Ranh đất chung giữa đất hộ ông Lữ Bá T và đất ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T được xác định các đoạn thẳng nối giữa các mốc 16, 54, C, 38, 39, B.

Người sử dụng đất được sử dụng không gian và lòng đất theo chiều thẳng đứng tính từ ranh giới của thửa đất. Tài sản của hai bên nếu bên nào lấn chiếm ranh đất phải di dời theo quy định pháp luật.

3/ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tiếp tục thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hộ ông Lữ Bá T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lê Bảo Q, bà Lê Thị T trong phạm vi mốc 31, 32, 33, Z, 35, 26, 27, 28, 30, B về mốc 31 có diện tích 119,7m²; thuộc một phần thửa 1842, tờ bản đồ số 2, ấp H, xã H, thành phố C.

Buộc ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T trả thêm cho hộ ông Lữ Bá T số tiền chuyển nhượng đất 12.000.000 đồng.

Hộ ông T và ông Q, bà T có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh, đăng ký Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo bản đồ đo đạc ngày 06/9/2017 và biên bản xem xét, thẩm định bổ sung ngày 04/7/2018.)

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lữ Bá T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Tuy nhiên ông T thuộc diện người cao tuổi nên được miễn giảm án phí theo quy định pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông T là 300.000 đồng theo biên lai thu số 00149 ngày 27/7/2017 và số tiền 594.000 đồng theo biên lai thu số 13449 ngày 07/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 922.500 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002384 ngày 12/9/2018, số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 04927 ngày 9/3/2018 và số tiền 2.250.000 đồng theo biên lai thu số 0005405 ngày 28/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Ông Q và bà T được nhận lại số tiền chênh lệch còn lại là 1.927.500 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

[4] Chi phí xem xét, thẩm định và định giá:

Ông Lữ Bá T; ông Lê Bảo Q và bà Lê Thanh T phải chịu. Ông T đã tạm ứng và đã chi xong số tiền là 7.041.000 đồng nên ông Q và bà T phải trả lại cho ông T số tiền là 3.520.000 đồng.

Đối với chi phí xem xét thẩm định là 600.000 đồng, ông Q phải chịu, ông Q đã tạm ứng và đã chi xong.

Về chi phí giám định ông T phải chịu, ông Q đã tạm ứng 4.800.000 đồng và đã chi xong. Ông T có trách nhiệm trả lại cho ông Q là 4.800.000 đồng.

Đối với chi phí giám định ông T đã tạm ứng là 2.500.000 đồng, ông T phải chịu, ông T đã chi xong.

4/ Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lữ Bá T, bà Lữ Phương L, bà Nguyễn Kim H được miễn nộp tiền án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật. Ông T, bà L, bà H mỗi người được nhận lại 300000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai 0004684, 0004685, 0004686 cùng ngày 13/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

- Ông Lê Bảo Q, bà Lê Thanh T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Ông Q, bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004687, 0004688 cùng ngày 14/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C.

- 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.

- 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 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nd tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án nd thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS thành phố Cao Lãnh;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đinh Chí Tâm