TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH PHƯỚC**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 117/2020/DS-PT
Ngày: 23-7-2020
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

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

Các Thẩm phán: Bà Lê Hồng Hạnh

Ông Lê Quang Ninh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Bùi Thị Duyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** Ông Hà Văn Chuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 23 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 02/2020/TLPT-DS ngày 08/01/2020 về việc *"*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DSST ngày 30 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 136/2020/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đặng Đình Q, sinh năm 1949; Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (có đơn xin xét xử vắng mặt);

2. Bà Vũ Thị T, sinh năm 1959; Địa chỉ: Tổ 3, ấp S, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Ông Vũ Quang N, sinh năm 1954; Địa chỉ: Tổ 3, khu phố B, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước (có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đặng Đình Q.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đặng Đình Q trình bày:

Tháng 02/1998 ông Đặng Đình Q thỏa thuận mua của ông Trương Văn T(đã chết) và bà Nguyễn Kim H 540m^2 đất để đào ao tưới tiêu. Hai bên cùng kéo dây đo đất và ông T, bà H đã giao đủ cho cho ông Q 540m^2. Kích thước các cạnh thửa đất như sau: Phía nam dài 09m, có mương nước giáp đất bà H, phía tây dài 54m giáp đất bà H, phía bắc giáp hành lang suối dài 11m, phía đông giáp đường đi dài 54m. Đến tháng 11/1998 nhà nước có chính sách đo đất theo chỉ thị 10, bà H đăng ký làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q có ký giáp ranh cho bà H khi đo đạc cấp sổ. Còn ông Q do không có tiền để đóng nên không làm sổ. Đến tháng 1/1999 bà H được cấp sổ đỏ, tháng 11/1999 bà H bán đất, không biết trên giấy tờ bà H bán đất cho ai nhưng ông Q thấy bà T sử dụng phần đất bà H bán từ tháng 11 năm 1999 đến nay. Đến ngày 13/12/1999 ông T và bà H mới viết giấy sang nhượng đất cho ông Q.

Đất của ông Q tính từ mép ao về phía đất bà T đang sử dụng còn một phần 3x11m khoảng 33m^2, trên đất này có 01 mương nước. Ông Q cho rằng gia đình bà H đã chuyển nhượng luôn diện tích đất của ông Q cho ông N 33m^2 đất trên. Do đó tháng 5/2002 bà T làm hàng rào ở phía nam, lấn đến mép ao của ông Q nên phát sinh tranh chấp, ông Q đã khiếu nại ra UBND xã nhưng hòa giải không thành. Đến năm 2005 bà T lấp mương nước, lấn chiếm của ông Q 33m^2 đất để làm đường đi. Do bà H là người bán đất cho ông Q, là người hiện nay đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Q yêu cầu bà H giao đủ 33m^2 cho ông (Theo kết quả đo đạc là 32,6m^2).

Ngoài ra, do bà T là người được ông N cho sử dụng đất, bà T đã phá bỏ hàng rào kẽm gai do ông Q rào nên ông yêu cầu bà T khôi phục lại hàng rào như cũ tại phần ranh đất phía nam của ông Q.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Kim H trình bày:

Khoảng năm 1999 chồng bà H là ông Trương Văn T(đã chết) và bà H có thỏa thuận bán giấy tay cho ông Q một miếng đất để đào ao tưới tiêu; ông T, chồng bà H trực tiếp đo và giao đủ 540m^2 đất cho ông Q. Tháng 01 năm 1999 gia đình bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cuối năm 1999 ông T, bà H chuyển nhượng toàn bộ đất trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Vũ Quang N. Ông T cũng là người giao đất cho ông N. Do ông Q đã nhận đủ 540m^2 từ khi mua đất nên trong quá trình ông Q quản lý sử dụng có

người khác lấn chiếm thì bà H không chịu trách nhiệm. Do vậy, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q đòi bà giao thêm 33m^2 đất. Việc ông N, bà T có lấn chiếm đất của ông Q hay không thì bà H không biết.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Vũ Thị T trình bày:

Ông Vũ Quang N là anh trai bà T, ông N mua đất của bà H và cho bà T vào ở để trông rẫy cho ông N. Bà T chỉ sử dụng theo ranh đất ông N đã mua của bà H. Trước đây ông N có làm hàng rào nhưng đã bị ông Q phá đi. Sau đó ông Q lại rào chắn lối đi của bà T nên bà cắt kẽm gai, nhổ 04 cọc rào bỏ sang đất của ông Q. Vì ông Q làm hàng rào trên đất của ông N là không đúng nên bà T mới tháo dỡ hàng rào, do vậy, bà T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quang N trình bày:

Ngày 09/11/1999 ông N thỏa thuận mua của ông T và bà H 01 thửa đất có diện tích 15.000m^2, đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N065199, vào sổ số 01810 ngày 29/01/1999 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho hộ bà H. Đến nay ông N vẫn chưa làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bị ông Q tranh chấp. Thửa đất ông N mua của bà H có 01 phần giáp với đất ao của ông Q. Tuy nhiên khi mua do tin tưởng bà H, ông T nên ông không mời ông Q ra để thống nhất ranh. Do vậy, sau khi mua đất thì ông N mở con đường 03m để đi vào làm vườn, thì ông Q tranh chấp cho đến nay nên chưa làm thủ tục sang tên được. Sau khi mua đất, ông N đang cho em gái là Vũ Thị T ở trên phần đất giáp với đất ao của ông Q.

Ông N xác định không lấn chiếm đất của ai. Đến khoảng năm 2018 ông Q làm hàng rào lấn chiếm 03mx11m đường đi của ông N nên ông cho bà T tháo dỡ hàng rào gồm 04 cọc gỗ mục, mấy sợi kẽm gai và ném về đất ông Q, số cọc và kẽm gai hiện nay vẫn còn trên đất. Ông N không có ý kiến gì về việc ông Q đòi bà H trả đất vì ông nhận chuyển nhượng sau ông Q, nhưng ông không đồng ý yêu cầu bà T khôi phục hàng rào vì phần đất ông Q làm hàng rào là đất thuộc quyền sử dụng của ông N.

Ông N xác nhận các cọc mốc bằng sắt mà Phòng Tài nguyên và môi trường huyện H cắm ở phần ranh đất ông N với ao của ông Q là đúng với ranh đất ông N mua của bà H, ông T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DSST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đình Q.

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo luật định.

Ngày 11/12/2019 nguyên đơn ông Đặng Đình Q có đơn kháng cáo và ngày 20/12/2019 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án buộc bà T trả lại cho ông 32,6m^2 và khôi phục lại hàng rào.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Đình Q, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Đình Q làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đặng Đình Q thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, không đề nghị hủy án sơ thẩm, chỉ đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà H trả lại ông diện tích đất 32,6m^2, buộc bà T khôi phục lại hiện trạng hàng rào kẽm gai cho ông Q. Xét thấy, việc ông Q thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo là phù hợp quy định nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Đình Q thấy rằng:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Năm 1998 chồng bà H là ông T có chuyển nhượng cho ông Q phần đất để làm ao tưới tiêu có diện tích 540m^2, hai bên đã giao đất và nhận tiền đầy đủ. Ngày 19/01/1999 hộ bà H được UBND huyện B (cũ) cấp Giấy CNQSDĐ số 01810 đối với diện tích đất còn lại là 14.478m^2. Đến tháng 11/1999 bà H, ông T chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất 14.478m^2 cho ông N theo Giấy sang nhượng lập ngày 09/11/1999. Sau đó ngày 13/12/1999 ông Q và bà H, ông T mới lập giấy sang nhượng đất.

Mặc dù, giấy sang nhượng đất giữa ông Q và vợ chồng bà H, ông T lập ngày 13/12/1999 nhưng quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm bà H, ông N đều xác định là ông Q nhận chuyển nhượng đất của bà H vào năm 1998, trước khi ông N nhận chuyển nhượng lại diện tích 14.478m^2 của bà H năm 1999 (theo giấy tay là 15.000m^2).

Theo nguyên đơn ông Q thì phần đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà H diện tích là 540m^2 có chiều dài là 54m, đầu trên 11m, đầu dưới 09m theo Giấy sang nhượng đất ngày 13/12/1999 *(bút lục 09)*. Khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng ông T, bà H đã giao đủ đất cho ông, các bên không tranh chấp. Tuy nhiên, sau khi bà H sang nhượng phần đất còn lại cho ông N thì ông N, bà T sử dụng lấn sang đất của ông cạnh phía nam dài 11m, rộng 3m để làm lối đi, trong khi phần đất này ông đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà H từ năm 1998. Phía bị đơn bà H cũng thừa nhận là bà sang nhượng cho ông Q diện tích 540m^2, tuy nhiên khi chuyển nhượng cho ông Q, cũng như ông N thì ông T mới là người chỉ ranh đất, bà H hoàn toàn không biết ranh đất ông T chỉ cho ông Q, ông N cụ thể đến đâu. Phía người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông N lại cho rằng phần đất hiện nay tranh chấp 11m x 3m thuộc diện tích 15.000m^2 ông T đã chuyển nhượng cho ông theo Giấy sang nhượng ngày 09/11/1999. Như vậy, lời khai của các đương sự đều xác định là việc chuyển nhượng đất cho ông Q, ông N đều do chồng bà H là người đứng ra chỉ ranh, tuy nhiên hiện nay ông T đã chết nên không thể đối chứng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q khai là năm 1999 khi bà H làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ thì ông có chỉ và ký giáp ranh đất với bà H nên ông đồng ý với ranh đất theo Giấy CNQSDĐ số 01810 do UBND huyện B cấp năm 1999 cho hộ bà H nhưng quá trình giải quyết vụ án Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hơn Quản trả lời hồ sơ cấp Giấy CNQSDĐ cho hộ bà H năm 1999 là đo theo Chỉ thị số 10, hiện không có hồ sơ lưu trữ, không có dữ liệu số nên hiện nay cơ quan đo đạc không thể xác định được phần đất tranh chấp 3m x 11m có thuộc Giấy CNQSDĐ đã cấp cho bà H năm 1999 hay không, và cạnh giáp ranh ông Q theo Giấy CNQSDĐ cấp năm 1999 là tại vị trí nào. Ngày 28/12/2005 UBND huyện B đã thực hiện cấp đổi Giấy CNQSDĐ số H 2922 cho hộ bà H nhưng Giấy CNQSDĐ trên cũng đã bị thu hồi theo Quyết định số 3741/QĐ-UBND ngày 28/12/2010 của UBND huyện H.

Như vậy, cơ sở pháp lý để xác định ranh giới đất giữa hộ bà H và ông Q được thống nhất vào năm 1999 không thể hiện được. Nhưng theo lời trình bày của ông Q khi nhận chuyển nhượng đất từ ông T, bà H thì giữa đất hai gia đình có con mương dài 11m, rộng 0,6m, giáp đất bà H, cách bờ ao nhà ông Q 2,4m *(bút lục 21),* năm 2001 bà T lấp mương và làm đường đi, lấn sang phần đất 33m^2 sát mép ao nhà ông Q nên các bên xảy ra tranh chấp. Tại đơn xin xác nhận ngày 13/9/2008 *(bút lục 08)* bà H cũng xác định là đất bà và ông Q có mương làm ranh. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông N cũng thừa nhận là ông Q nhận sang nhượng đất từ bà H trước ông, khi ông nhận sang nhượng từ ông T thì chỉ có ông T chỉ ranh, không có mặt ông Q. Ông N cũng thừa nhận ông Q có chôn ống nước phía dưới diện tích đất tranh chấp nói trên, hiện nay ống nước vẫn còn. Do đó, có cơ sở xác định phần diện tích đất tranh chấp 33m^2 (qua đo đạc thực tế là 32,6m^2) ông Q đã quản lý, sử dụng từ trước.

Việc ông N cho rằng diện tích đất 33m^2 thuộc diện tích 15.000m^2 ông T, bà H chuyển nhượng cho ông theo Giấy sang nhượng ngày 09/11/1999 là không phù hợp, vì diện tích đất bà H được cấp Giấy CNQSDĐ năm 1999 chỉ có

14.478m^2, bà H cũng xác định là bà chuyển nhượng cho ông N phần đất được cấp Giấy CNQSDĐ tức là 14.478m^2. Sau khi nhận chuyển nhượng do tranh chấp với ông Q nên hiện nay ông vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy CNQSDĐ. Hiện nay, ông không có tài liệu chứng cứ nào chứng minh diện tích 33m^2 do gia đình ông sử dụng ổn định từ trước.

Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không có cơ sở pháp lý xác định chính xác vị trí ranh giới đất nhưng lời khai của ông N phù hợp với hiện trạng cắm mốc của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H theo Quyết định số 1351/QĐ-UBND ngày 21/6/2005 của UBND tỉnh Bình Phước, phần đất tranh chấp ông N tự mở con đường đi nhưng không có tranh chấp gì là không phù hợp bởi lẽ: tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện sau khi nhận sang nhượng đất từ bà H, bà T đã làm nền nhà chồng lên đường ống dẫn nước của ông Q, khi ông N làm đường thì các bên đã phát sinh tranh chấp từ năm 2000 cho đến nay, cột mốc do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H cắm cho ông Q chỉ là để xác định phần đất ông Q quản lý, sử dụng để cấp Giấy CNQSDĐ cho ông theo Quyết định số 1351/QĐ-UBND ngày 21/6/2005 của UBND tỉnh Bình Phước. Quyết định số 1351/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Phước xác định phần đất 512m^2 không phải là phần đất bà H sang nhượng cho bà T và đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác minh rõ diện tích đất này có phải do gia đình ông Q sử dụng từ lâu hay không để xem xét cấp Giấy CNQSDĐ cho ông Q chứ không phải xác định phần đất ông Q sử dụng chỉ có 512m^2. Do đó, ông Q kháng cáo là có cơ sở để chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q, sửa bản sơ thẩm theo hướng buộc bà H phải giao cho ông Q diện tích đất 33m^2 (qua đo đạc thực tế là 32,6m^2), buộc bà T phải khôi phục lại hiện trạng hàng rào cho ông Q.

[4] Do sửa án sơ thẩm nên án phí được tính lại như sau:

Án phí sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Đặng Đình Q không phải chịu.

Bị đơn bà Nguyễn Kim H phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu đòi đất của ông Q được chấp nhận.

Bị đơn bà Vũ Thị T phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu khôi phục lại hàng rào của ông Q được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Q được chấp nhận nên nguyên đơn ông Đặng Đình Q không phải chịu.

Chi phí tố tụng: Do yêu cầu của ông Q được chấp nhận nên bà H, bà T mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng là 12.540.000 đồng/2 = 6.270.000 đồng.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Đình Q

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DSST ngày 30/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện H.

Áp dụng: Điều 705, 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995; Nghị quyết số 02/2004 ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 203 Luật đất đai năm 2014; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Đình Q.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Kim H giao cho ông Đặng Đình Q diện tích đất tranh chấp 32,6m^2 (theo sơ đồ đo đạc ngày 09/5/2019 của Công ty TNHH ĐĐBĐ Bình Long) tọa lạc tại Tổ 3, ấp S, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Ông Đặng Đình Q được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc bị đơn bà Vũ Thị T khôi phục lại hàng rào cho ông Đặng Đình Q đã cắm vào năm 2018.

2. Về án phí:

Nguyên đơn ông Đặng Đình Q không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện H hoàn trả cho ông Đặng Đình Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004818 ngày 13/1/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Bị đơn bà Nguyễn Kim H phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

Bị đơn bà Vũ Thị T phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng.

Án phí phúc thẩm: Nguyên đơn ông Đặng Đình Q không phải chịu.

Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Kim H, bà Vũ Thị T mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng là 6.270.000 đồng. Do ông Đặng Đình Q đã nộp số tiền nêu trên nên bà Nguyễn Kim H, bà Vũ Thị T mỗi người phải trả lại cho ông Đặng Đình Q số tiền 6.270.000 đồng.

Kể từ ngày bản án 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Thư