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

Bản án số:67/2022/DS-PT
Ngày:19-4-2022
V/v:"Tranh chấp HĐCN quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vương Minh Tâm**

Các Thẩm phán: Bà **Sơn Nữ Phà Ca**

Ông **Lâm Triệu Hữu**

- *Thư ký phiên tòa*: Ông **Nguyễn Văn Thiện** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long*: Bà **Đoàn Thị Kim Tuyền** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 05 và 19 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2022/TLPT-DS, ngày 25 tháng 02 năm 2022 về việc: "*tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số:05/2022/DS-ST, ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 80/2022/QĐ-PT, ngày 18 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** ông **Ch.V. Kh**, sinh năm 1962. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp A. P, xã Ng. T, huyện T. B, tỉnh Vĩnh Long

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ch.V. Kh: Luật sư **Tr. H. S** – Văn phòng luật sư Anh Sơn, thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long. Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Tr. V. H**, sinh năm 1965. Có mặt.

Địa chỉ: Ấp A. P, xã Ng. T, huyện T. B, tỉnh Vĩnh Long

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

3.1. Cụ **N. Th. M**, sinh năm 1940. Vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Phú Trường, xã Song Phú, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Bà **Ph. B. V**, sinh năm 1967. Có mặt

3.3. Anh **Tr. H. T**, sinh năm 1987. Vắng mặt.

3.4. Chị **Tr. H. T1**, sinh năm 1995. Vắng mặt.

3.5. Anh **Ch. Tr. H H**, sinh năm 1987. Vắng mặt.

3.6. Bà **N. Th. O**, sinh năm 1962. Vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp A. P, xã Ng. T, huyện T. B, tỉnh Vĩnh Long

3.7. **Ủy Ban nhân dân huyện T.B**. Vắng mặt.

4. Do kháng cáo của ông Ch.V. Kh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 07/6/2013 và các lời khai khác trong quá trình giải quyết vụ án đại diện nguyên đơn ông NguyễnVănKh trình bày:*

Vào ngày 24/8/2004 ông Kh có bán cho ông H phần đất diện tích là 60m^2 đất thổ cư, chiều ngang 5 mét chiều dài 12 mét với giá là 45.000.000 đồng, đất tọa lạc tại Ấp A. P, xã Ng. T, huyện T. B, tỉnh Vĩnh Long Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 60m^2, mặt lộ giới nếu đất thuộc đất công cộng thì không tính tiền, còn nếu được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải trả thêm tiền phần này. Tuy nhiên việc thỏa thuận này các bên chỉ nói miệng không có ghi nhận trong hợp đồng. Việc mua bán có làm giấy tay, đã nhận tiền và giao đất cho ông H quản lý và sử dụng cho đến nay. Hiện nay ông Tr. V. H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi mua bán đất có cụ N. Th. M (mẹ), bà N. Th. O (vợ) và anh Ch. Tr. H H (con) cùng ký tên. Có ông Nguyễn Văn Hết, ông lê Văn Khoắn làm chứng. Giấy mua bán đất do vợ ôngKh là bà N. Th. O viết.

ÔngKh chỉ bán 60m^2 đất và phần lộ giới ôngKh để cho ông H sử dụng chứ không có bán cho ông H. Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 88,1m^2. Trong đó có 28,1m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông đường bộ Hương lộ 26/3.

Nay ôngKh yêu cầu ông H trả cho ôngKh phần đất thuộc hành làng bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3 diện tích 28,1m^2 thuộc thửa 26, tờ bản đồ số 40 do ông Tr. V. H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

- Bị đơn là ông Tr. V. H trình bày: Vào ngày 24/8/2004 ôngKh có bán cho ông H phần đất diện tích là 60m^2, chiều ngang 5 mét chiều dài 12 mét với giá là 45.000.000 đồng, đất tọa lạc tại Ấp A. P, xã Ng. T, huyện T. B, tỉnh Vĩnh Long Khi thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này bao gồm phần đất 60m^2 đất thổ cư và mặt lộ giới, việc mua bán có làm giấy tờ tay, đã nhận tiền và giao đất cho ông và ông đã cất nhà trên phần đất diện tích 60m^2 và canh tác cho đến nay. Hiện nay ông cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài phần đất thổ cư 60m^2 ôngKh bán cho ông thì còn kèm theo phần lộ giới thuộc quyền sử dụng của ông.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ôngKh thì ông H không đồng ý. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà N. Th. O: Thống nhất theo lời trình bày của ôngKh không có ý kiến gì thêm.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ph. B. V, Tr. H. T, Trịnh H

Tuyền: Thống nhất lời trình bày của ông H, ngoài ra không có ý kiến gì.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ N. Th. M: Xin vắng mặt tại các phiên họp công khai chứng cứ, hòa giải và phiên tòa xét xử, không yêu cầu trợ giúp pháp lý và không có tranh chấp hay ý kiến gì đối với yêu cầu của ôngKh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:137/2011/DS-ST ngày 29/7/2011 Tòa án nhân dân huyện Tam Bình tuyên xử:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2004 giữa ôngKh, ông H, bà Oanh là hợp pháp.

Cho ông Tr. V. H được quyền sử dụng phần đất hợp pháp tại thửa 26 (thửa cũ 1292), loại đất ở nông thôn, diện tích đo đạc thực tế bằng 88,1m^2 (trong đố có 47,3m^2 công nhận chính thức và tạm giao 40,8m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình hương lộ 26/3) tọa lạc tại Ấp A. P, xã Ng. T, huyện T. B, tỉnh Vĩnh Long

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí khảo sát đo đạc và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/7/2012 ôngKh có đơn khiếu nại xem xét giám đốc thẩm, không đồng ý bản án sơ thẩm. Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại:

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 02/2013/QĐ-GĐT-DS ngày 27/02/2013 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận Kháng nghị số 01/2012/KN-GĐT-DS ngày 26/12/2012 của Chánh án Tòa án nhân tỉnh Vĩnh Long: hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 37/2011/DS-ST ngày 29/7/2011 Tòa án nhân dân huyện Tam Bình về việc: " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn là ông Tr. V. H với bị đơn là ông Ch.V. Kh. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long xét xử sơ thẩm lại đúng quy định của pháp luật.

Ngày 02/5/2013 Tòa án nhân dân huyện Tam Bình thụ lý lại vụ án và ngày 07/6/2013 ông H rút đơn khởi kiện. Ngày 07/6/2013 ôngKh có đơn khởi kiện đối với ông H.

Tại bản án sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST, ngày 06 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

Áp dụng các Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 689, Điều 699, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật tố tụng dân sự 2005, điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ch.V. Kh về việc yêu cầu ông Tr. V. H trả lại giá trị phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3, diện tích 28,1m^2 x 10.000.000 đồng = 281.000.000 đồng tại thửa 26, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại ấp An Phong,

xã Ngãi Tứ, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long do ông Tr. V. H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/01/2022 nguyên đơn ông Ch.V. Kh kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ôngKh về việc yêu cầu ông Tr. V. H có trách nhiệm trả giá trị phần đất dư đã chuyển nhượng là 28,1m^2 x 10.000.000 đồng = 281.000.000 đồng. Buộc phía bị đơn ông Tr. V. H chịu toàn bộ chi phí khảo sát, đo đạc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Ch.V. Kh trình bày: Thay đổi một yêu cầu kháng cáo, yêu cầu ông H trả lại giá trị phần trị phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3, diện tích 28,1m^2 x 7.500.000 đồng = 210.750.000 đồng.

- Ý kiến của luật sư Trương Hoàng Sơn: Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc ông H trả lại giá trị phần trị phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3, diện tích 28,1m^2 x 7.500.000 đồng = 210.750.000 đồng.

- Bị đơn ông Tr. V. H trình bày: Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long trình bày: Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Xét kháng cáo của nguyên đơn ôngKh là không có căn cứ chấp nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của ông H, bà Vân tự nguyện hỗ trợ cho ôngKh số tiền 35.000.000 đồng. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình. Công nhận phần diện tích 28,1m^2 vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Tr. V. H. Giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 716127 do Chủ tịch UBND huyện Tam Bình cấp cho ông Tr. V. H ngày 23/10/2012 đối với thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40, diện tích 88,1m^2.

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 luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm theo Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét về nội dung: Ngày 24/8/2004 ông Ch.V. Kh, vợ bà N. Th. O, bà N. Th. M, Ch. Tr. H H có lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích ngang 5 mét dài 12 cho ông Tr. V. H với giá chuyển nhượng là 45.000.000 đồng. Bên bán ôngKh đã giao đất, nhận đủ tiền chuyển nhượng, bên mua ông H đã nhận đất và xây nhà kiên cố trên đất. Đến ngày 23/10/2012 ông Tr. V. H

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 26, tờ bản đồ 40, diện tích 88,1m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại ấp An Phong, xã Ngãi Tứ, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, trong đó có 27,0m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26 tháng 3.

Theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2004 thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là " *ngang 5 mét dài 12 mét cho ông Tr. V. H sinh năm 1965, chứng MND số 330562904 thường trú ấp An Phong, xã Ngãi Tứ, mặt lộ giới thuộc quyền sử dụng của ông H với diện tích đất trên chuyển quyền cho ông H giới số tiền là 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng). Kể từ nay ông Tr. V. H có quyền sử dụng 60m^2 và mặt lộ giới, nếu có ai tranh chấp tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm với ông H*".

Theo ôngKh là ông chỉ bán 60m^2 đất và phần lộ giới ôngKh để cho ông H sử dụng chứ không có bán cho ông H. Nhưng ông H được cấp quyền sử dụng đất với diện tích là 88,1m^2. Do đó ôngKh khởi kiện yêu cầu ông H trả lại phần đất diện tích chênh lệch là 28,1m^2 thuộc thửa 26, tờ bản đồ 40. Tuy nhiên ông H cho rằng ôngKh chuyển nhượng cho ông là 60m^2 và phần đất lộ giới do đó ông không đồng ý với yêu cầu của ôngKh.

Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án nhận thấy: tại hợp đồng ngày 24/8/2004 ôngKh chuyển nhượng cho ông Khải phần đất diện tích ngang 5 mét dài 12 mét và mặt lộ giới là giao cho ông H sử dụng. Ngoài ra bản vẽ trên hợp đồng còn thể hiện " *mốc lộ giới người mua có quyền sử dụng"* Như vậy cho thấy giữa ôngKh và ông H nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 60m^2 đất thổ cư và phần đất mặt lộ giới sau đó ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 88,1m^2 và trong đó có 27,0m^2 thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26 tháng 3. Nếu như khi chuyển nhượng phần đất này mà không tiếp giáp mặt lộ công cộng và đây cũng là lẽ công bằng trong quá trình giao dịch của đôi bên.

Theo công văn số 202/UBND-NC ngày 17/02/2014 của UBND huyện Tam Bình thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 28,1m^2 là đúng với quy định tại điểm c khoản 4 Điều 56 Nghị định 43/2014/NĐ-CP. Và tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn cũng không có cung cấp tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình.

Do đó xét yêu cầu của ôngKh yêu cầu ông H trả cho ông phần đất diện tích 28,1m^2 thuộc thửa 26, tờ bản đồ 40 là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên tại phiên tòa phía bị đơn đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng. Do đó Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn.

[2.2] Từ những phân tích nêu trên nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST, ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Ch.V. Kh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ghi nhận sự tự nguyện của của bị đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST, ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình.

Áp dụng các Điều 147, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai năm 2003, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013, Điều 689, Điều 699, Điều 701, Điều 702 của Bộ luật tố tụng dân sự 2005, điểm b.3 tiểu mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ch.V. Kh.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Tr. V. H và bà Ph. B. V. Buộc ông Tr. V. H và bà Ph. B. V trả cho ông Ch.V. Kh số tiền 35.000.000 đồng.

- Công nhận cho ông Tr. V. H phần đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình giao thông đường bộ Hương lộ 26/3, diện tích 28,1m^2, thửa 26, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại Ấp A. P, xã Ng. T, huyện T. B, tỉnh Vĩnh Long

2. Về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá: Buộc ông Ch.V. Kh phải chịu chi phí khảo sát, đo đạc và định giá với số tiền 1.798.550 đồng. ÔngKh đã nộp đủ không phải nộp tiếp.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn ông Ch.V. Kh. Hoàn trả cho ông Ch.V. Kh 2.070.000 đồng theo biên lai thu số No 015286 ngày 30/7/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 bị 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:
- TANDCC: 01;
- VKSNDTVL: 02;
- TNV: 01;
- TAND h Tam Bình: 01;
- Chi Cục THADS h Tam Bình: 01;
- Các Đ/s: 15 ;
- Lưu: 04.

Vương Minh Tâm