

Bản án số: 41/2019/DS-PT
Ngày: 24/4/2019
V/v: Tranh chấp quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

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

Các Thẩm phán:

Ông Bùi Văn Bình

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ái Vi – 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 ngày 24 tháng 4 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử công khai phúc thẩm vụ án thụ lý số 38/2019/TLPT-DS ngày 14/02/2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DSST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 63/2019/QĐPT- DS ngày 21 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn S**, sinh năm 1955 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.
2. Bị đơn: Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1972 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
Địa chỉ: 13/37B, Khóm Đ, phường M, Thành phố L, tỉnh An Giang.
3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Phạm Thị T, sinh năm 1953 (vắng mặt)
Địa chỉ: Ấp 7, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước.
Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Bùi Văn S.
4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Bùi Văn S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 29/3/2017 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Bùi Văn S trình bày:

Ngày 05/11/2013 ông Bùi Văn S cùng vợ là bà Phạm Thị T chuyển nhượng cho ông Trần Văn T thửa đất có diện tích 13.877m^2 , tọa lạc tại ấp 7, xã Lộc H, huyện L, tỉnh Bình Phước, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00217 do UBND huyện L cấp ngày 08/02/2012 cho ông Bùi Văn S. Giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, ông S đã nhận tiền đầy đủ. Khi chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng công chứng theo quy định và thống nhất diện tích, vị trí đất chuyển nhượng thực hiện theo bản vẽ kèm theo hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng thì ông S có đi chỉ ranh cho ông Tèo (tên đầy đủ là Mai Hoàng K) là người làm của ông T cắm cọc. Ông S chỉ ranh theo đúng vị trí đất thỏa thuận chuyển nhượng. Cụ thể, tại mặt giáp đường đất, tính từ giáp ranh đất ông Th về phía đất ông S 5m chiều ngang, kéo dài đến hết đất là của ông T, phần diện tích đất còn lại 7m chiều ngang, dài hết đất, tính tiếp theo từ giáp đất ông T đến giáp ranh đất ông Hợp là của ông S. Nhưng sau khi giao đất khoảng 01 tháng thì ông S phát hiện ở phần giáp đường đất ông T sử dụng không đúng vị trí đất ông đã giao, cụ thể phần đất ông giao cho ông T thì ông thấy ông Nguyễn Văn T đang sử dụng, còn ông T thì dựng hàng rào lấn sang đất của ông 3,6m chiều ngang, dài hết đất, cạnh phía sau đất thì không lấn. Như vậy, ông T đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa hôm nay ông S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Trần Văn T phải tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông S phần diện tích đất theo trích đo bản đồ địa chính ngày 21/5/2018 là 178m^2 để ông S có đủ diện tích đất ở phần giáp đường đất là 7m chiều ngang, chiều dài hết đất như đã thỏa thuận.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:

Ông T thông nhất là ngày 05/11/2013, ông T và vợ chồng ông Bùi Văn S, bà Phạm Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 13.877m^2 tọa lạc tại ấp 7, xã Lộc H, huyện L, tỉnh Bình Phước, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, ông T đã giao tiền đầy đủ cho ông S và đã nhận đất quản lý sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Khi ông S giao đất thì ông T không có mặt mà nhờ ông Mai Hoàng Kiệt (Tèo) dựng cột hàng rào theo sự chỉ ranh của ông S. Về diện tích, vị trí cụ thể ông S đã giao cho ông có đúng theo bản vẽ kèm theo hợp đồng hay không thì ông T không biết, ông chỉ biết phần đất ông S giao cho ông ở phía giáp đường đất là 5m chiều ngang, còn phần diện tích đất còn lại của ông S như thế nào thì ông T không biết. Ông T khẳng định ông quản lý, sử dụng đúng diện tích và vị trí đất ông S giao. Không có việc ông để cho ông Th sử dụng phần đất ông S giao rồi dựng hàng rào lấn sang đất của ông S. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của ông S buộc ông phải tháo dỡ hàng rào trả lại cho ông S phần diện tích đất theo trích đo bản đồ địa chính ngày 21/5/2018 thì ông T không đồng ý. Trong trường hợp ông S đòi lại được diện tích đất bị người khác lấn chiếm thì ông T đồng ý di dời cột hàng

rào cho phù hợp, ông chỉ cần đủ 5m chiều ngang ở phần đất giáp đường đất như đã thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T trình bày:

Bà T là vợ của ông S. Bà T thống nhất việc có chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn T theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2013 giữa các bên. Tuy nhiên mọi việc thỏa thuận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đều do ông S thực hiện. Thửa đất chuyển nhượng cũng là của cá nhân ông S. Bà T không biết gì về việc tranh chấp giữa các đương sự nên không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DSST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S về việc yêu cầu ông Trần Văn T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2013. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông T tháo dỡ hàng rào và trả lại cho ông S diện tích đất 178m² theo trích đo bản đồ địa chính ngày 21/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Đất tranh chấp tọa lạc tại ấp 7, xã Lộc H, Lộc Ninh, Bình Phước và thuộc giấy CNQSDĐ số CH00217 do UBND huyện L cấp ngày 08/02/2012 cho ông Bùi Văn S.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 05/12/2018 nguyên đơn ông Bùi Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S, buộc ông T tháo dỡ hàng rào và trả lại cho ông phần đất lấn chiếm có diện tích 178m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Bùi Văn S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Việc nguyên đơn ông S kháng cáo cho rằng ông T lấn của ông S diện tích đất 178m² là không có cơ sở vì phần diện tích đất ông T đang sử dụng có chiều ngang mặt đường đúng 05m như các bên thỏa thuận, ông S cũng thừa nhận ông T đã sử dụng đất ổn định từ năm 2013, trồng 300 cây sứ, rào hàng rào nhưng ông S không có ý kiến phản đối, khiếu nại gì nên có cơ sở xác định phần đất ông S chuyển nhượng cho ông T là phần đất ông T sử dụng thực tế hiện nay, việc ông S kháng cáo là không có cơ sở. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc xác định quan hệ tranh chấp, không đưa

ông Th vào tham gia tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông S, căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Bùi Văn S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn S, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 29/3/2017 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 11/10/2017 nguyên đơn ông S cho rằng năm 2013 ông S có sang nhượng cho ông T diện tích đất 13.877m² tách ra từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt Giấy CNQSDĐ) số CH 00217 do UBND huyện L cấp ngày 08/02/2012 cho ông S, sau khi sang nhượng ông S đã giao diện tích đất 13.877m² cho ông T quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, quá trình sử dụng ông T không sử dụng đúng phần đất ông S đã chuyển nhượng mà lấn sang đất của ông S diện tích 4m x 109m nên ông S yêu cầu Tòa án buộc ông T trả lại cho ông phần đất đã lấn chiếm. Như vậy, quan hệ tranh chấp trong vụ án trên là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đúng, cần sửa lại cho phù hợp.

Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án ông S trình bày do ông Nguyễn Văn T lấn chiếm đất của ông T nên ông T lấn sang phần đất của ông S. Theo Sơ đồ đo đạc ngày 21/5/2018 cũng thể hiện trong diện tích đất được cấp Giấy CNQSDĐ cho ông S, hiện nay ông Nguyễn Văn T đang sử dụng diện tích đất 36m², chiều ngang 3,6m nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan mà chỉ xác định là người làm chứng là có thiếu sót.

[2] Về nội dung:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất ngày 05/11/2013 ông S, bà T có chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 13.877m², chiều ngang giáp đường đất 05m nằm trong Giấy CNQSDĐ số CH00217 do UBND huyện L cấp ngày 08/02/2012 cho ông Bùi Văn S với diện tích là 17.902m², có chiều ngang 12m, việc chuyển nhượng các bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/11/2013, có sơ đồ kèm theo (bút lục 45- 49), sau khi ký hợp đồng chuyển

nhượng ông S đã giao đất cho ông T, ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông S. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Tòa án công nhận đây là sự thật.

Phía nguyên đơn ông S cho rằng diện tích đất 13.877m² ông chuyển nhượng cho ông T có chiều ngang 05m, giáp với đất ông Nguyễn Văn Thường, phần diện tích còn lại có chiều ngang 07m giáp đất ông Hợp thì ông S chừa lại để làm đường đi vào phần đất của ông S phía trong. Tuy nhiên, sau khi giao đất cho ông T quản lý thì khoảng 01 tháng sau ông S phát hiện phần đất còn lại của ông chỉ có chiều ngang 3,4m, trong đó ông T đã lấn sang 3,6m với diện tích 178m² (theo mảnh trích đo địa chính ngày 21/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện L – Bl 132) nên ông khởi kiện yêu cầu ông T trả lại cho ông phần đất lấn chiếm nêu trên.

Xét thấy, lời trình bày của ông S là không có cơ sở bởi lẽ: Tại biên bản lấy lời khai bị đơn ông T ngày 25/10/2018 (bút lục 64), biên bản đối chất ngày 19/6/2018 (bl 143 – 141) ông T khai: khi chuyển nhượng đất ông S có chỉ ranh đất, cắm cọc cho ông T, sau khi nhận chuyển nhượng thì ông T có cho người làm là ông Mai Hoàng Kiệt dựng hàng rào bằng kèm gai, trụ nọc tiêu, từ năm 2013 đến nay ông T vẫn sử dụng đúng phần đất mà ông S đã chỉ ranh cho ông T. Tại biên bản lấy lời khai ngày 15/11/2017; ngày 27/3/2018; ngày 25/10/2018 (bút lục 55 – 59), biên bản đối chất ngày 19/6/2018 (bl 143 – 141) nguyên đơn ông S thừa nhận ông đã giao cho ông T quản lý, sử dụng diện tích đất chuyển nhượng từ ngày 05/11/2013, khi giao có chỉ ranh và cắm cọc, khoảng 01 tháng sau thì người làm của ông T dựng hàng rào, việc ông T cho người dựng hàng rào thì ông S có biết. Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/10/2018 (bút lục 69) người làm chứng ông Mai Hoàng Kiệt trình bày: khi ông S đi chỉ ranh cho ông T thì có mặt ông Kiệt, ông S chỉ ranh đến đâu thì ông Kiệt cắm cọc ranh đến đó, hàng rào đất giữa ông S, ông T, ông Th là do ông Kiệt rào, ông Kiệt không biết phần đất ông S chuyển nhượng cho ông T là bao nhiêu nhưng từ khi chuyển nhượng đến nay hàng rào vẫn như cũ, không bị xô dịch, ông T vẫn sử dụng đúng như ranh đất cũ. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/3/2018 (bút lục 128); Sơ đồ đo đạc ngày 21/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đất đai huyện L (bl 132) cũng thể hiện phần đất hiện nay ông T đang sử dụng có chiều ngang mặt đường đúng 05m như các bên thỏa thuận. Hơn nữa, từ năm 2013 ông T là người quản lý, sử dụng diện tích đất tranh chấp, quá trình sử dụng ông T đã trồng 300 cây sứ nhưng ông S không có ý kiến phản đối hay khiếu nại tại chính quyền địa phương, việc ông S cho rằng khi ông Kiệt dựng hàng rào thì ông có ngăn cản nhưng ông cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Như vậy, có cơ sở xác định phần đất ông S chuyển nhượng cho ông T trên thực tế là phần đất ông T đang sử dụng hiện nay.

Ngoài ra, theo Sơ đồ đo đạc ngày 21/5/2018 thể hiện trong diện tích đất được cấp Giấy CNQSDĐ cho ông S có diện tích đất 36m², chiều ngang giáp đường đất 3,6m hiện nay do ông Nguyễn Văn T là người giáp ranh sử dụng. Tại biên bản lấy lời khai của ông S ngày 15/11/2017; ngày 27/3/2018; ngày 25/10/2018 ông S khai

năm 2009 ông Th có lần đất của ông, ông có báo ban áp thì ông Th trả lại đất, năm 2013 khi ông S chuyển nhượng đất cho ông T được 01 tháng thì phát hiện ông Th tiếp tục lần đất của ông S thì ông có kiện ông Th nhưng sau đó ông đã rút đơn khởi kiện chứ thực tế vẫn chưa giải quyết xong. Tại Biên bản lấy lời khai ông Th (bút lục 70 – 71) ông Th cũng xác định phần đất ông T nhận chuyển nhượng của ông S ông T đã dựng hàng rào và sử dụng từ năm 2014 đến nay.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S buộc bị đơn ông T trả lại diện tích đất 178m² lấn chiếm có chiều ngang giáp đường đất 3,4m là có cơ sở nên kháng cáo của ông S không được chấp nhận.

[3] Tuy nhiên, như nhận định tại mục [1] việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định không đúng quan hệ pháp luật, không đưa ông Th vào tham gia tố tụng là có thiếu sót nhưng đối với diện tích đất có diện tích 36m² hiện nay ông Th sử dụng ông S có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác nên thiếu sót trên chỉ nêu ra để Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm mà không cần thiết hủy án, chỉ sửa một phần bản án về quan hệ pháp luật.

[4] Án phí phúc thẩm: Ông S không phải chịu.

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

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Bùi Văn S.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 42/2018/DSST ngày 22/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện L.

Áp dụng các điều 689, 691, 697, 698 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 105, 106, 113 luật đất đai 2003;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn S về việc yêu cầu ông Trần Văn T tháo dỡ hàng rào và trả lại cho ông Bùi Văn S diện tích đất 178m² tọa lạc tại ấp 7, xã Lộc H, Lộc Ninh, Bình Phước, đất đã được UBND huyện L cấp giấy CNQSDĐ số CH00217 ngày 08/02/2012 cho ông Bùi Văn S, theo trích đo bản đồ địa chính ngày 21/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Ông Bùi Văn S chịu 300.000 và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0014901 ngày 13/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

Án phí phúc thẩm: Ông Bùi Văn S không phải chịu, Chi cục thi hành án dân sự huyện L hoàn trả cho ông Bùi Văn S số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0006283 ngày 06/12/2018.

Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 2.000.000 đồng và chi phí lấy trích đo bản đồ địa chính là 1.095.661 đồng ông Bùi Văn S phải chịu và được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng ông Bùi Văn S đã nộp

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- CCTHADS huyện L;
- TAND huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thư

