

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 137/2018/DS-PT

Ngày: 13/7/2018

V/v tranh chấp “Đòi lại
quyền sử dụng đất”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ

Bà Thái Thị Huyền Trân

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh AG.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Hồ Văn Ta, Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 13 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2018/DS-PT, về việc tranh chấp “Đòi lại quyền sử dụng đất”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2018/DSST ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã TC, tỉnh AG bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 142/2018/QĐXX-DSPT ngày 23 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1944; địa chỉ cư trú: Tổ 30, ấp V, xã CP, thị xã TC, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn B, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Tổ 30, ấp V, xã CP, thị xã TC, tỉnh AG. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp nguyên đơn có Luật sư Phạm Thái B, luật sư Văn phòng luật sư Thái B thuộc Đoàn Luật sư AG (có mặt)

- Bị đơn: Bà Trần Thị N, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Tổ 30, ấp V, xã CP, thị xã TC, tỉnh AG.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Nguyễn Thị Gi, sinh năm 1940;

+ Bà Trần Thị T, sinh năm 1964;

+ Anh Văn Phước K, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ cư trú: Tổ 30, ấp V, xã CP, thị xã TC, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của bà N, bà Gi, bà T và anh K: Bà Trần Thị M, sinh năm 1955; địa chỉ cư trú: Tổ 30, ấp V, xã CP, thị xã TC, tỉnh AG.. (có mặt);

4. *Người kháng cáo:* nguyên đơn bà Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn B trình bày: Do chỗ quen biết nên vào năm 2000 bà Phạm Thị H có cho bà Trần Thị N, bà Trần Thị T và Bà Nguyễn Thị Gi cất nhà trên nền đất trũng của bà H với diện tích ngang 05m x dài 10m. Sau đó bà N cố tình xây rộng căn nhà thành ngang 6,5m x dài 15m. Tại các phiên hòa giải ở địa phương thì bà N thừa nhận là bà ở nhờ trên đất của bà H và đồng ý di dời nhưng yêu cầu bà H hoàn trả chi phí và hỗ trợ tiền di dời nhà nên bà H không đồng ý phát sinh tranh chấp. Nay tôi yêu cầu gia đình bà N, bà Gi, bà T và anh K phải có trách nhiệm di dời toàn bộ căn nhà đi nơi khác để trả lại diện tích đất cho bà H, không đồng ý hoàn trả tiền chi phí bơm cát và không hỗ trợ tiền di dời nhà và cũng không đồng ý giao trả nền khác theo yêu cầu của bà N và bà T, nếu cần thì bà T, bà N đào cát đem đi nơi khác. Đất này bà Phạm Thị H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02222QSDĐ/eD do Ủy ban nhân dân huyện TC (nay là thị xã TC) cấp ngày 04/4/2002, có tổng diện tích là 1.158,20m²

Bị đơn bà Trần Thị N trình bày: Tôi thừa nhận phần đất đang tranh chấp là của bà Phạm Thị H, tôi đồng ý di dời nhà trả lại đất cho bà H với điều kiện bà H cấp cho tôi 01 nền khác với diện tích ngang 6,5m x 19m hoặc phải hoàn trả tiền chi phí tiền bơm cát cho tôi số tiền là 14 chỉ vàng 24kara, vì vào năm 2003 bà H kêu chị em tôi bỏ tiền ra để bơm cát san lấp cái ao của bà H và tôi bỏ ra số tiền tương đương 14 chỉ vàng 24k, ngoài ra bà H phải hỗ trợ 30.000.000 đồng tiền di dời nhà cho tôi thì tôi di dời nhà đi trả lại đất cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị T trình bày: Phần đất đang tranh chấp là của bà H, do bà H kêu tôi thổi cát vào ao và hứa sẽ cho tôi 01 nền nhà nên tôi lo tiền để bơm cát vào ao của bà H, bơm cát xong tôi cất nhà để chị em tôi ở, sau đó tôi có kêu bà H làm giấy nhưng bà H không đồng ý nên hai bên mới thỏa thuận là bà H làm giấy tay sang nhượng nền đất cho tôi vào ngày 19/7/2003, chỉ có ông Phạm Văn Bồi và ông Nguyễn Văn Th ký tên, khi đó là trưởng ấp xác nhận chứ không có công chứng, chứng thực. Nay tôi không đồng ý theo yêu cầu của bà H, mà tôi yêu cầu Tòa án công nhận “tờ Hợp đồng

chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 19/7/2003 vì nếu chúng tôi đi thì không có nền nào khác để ở, nếu trường hợp Tòa án buộc chúng tôi di dời nhà trả lại đất cho bà H thì phía bà H phải lo cho tôi 01 nền khác và phải hoàn trả chi phí tiền bơm cát cho tôi số tiền là 14 chỉ vàng 24kara và hỗ trợ 30.000.000 đồng.

Ý kiến trình bày của bà Trần Thị M: Tôi không đồng ý theo yêu cầu của ông B bởi vì, nếu buộc bà N, bà T, bà Gi và anh K tháo dỡ nhà đi thì những người này không có nền để ở, do khi đó bà H đã thỏa thuận giao cho bà T cái nền như hiện nay nên bà T mới thổi cát san lấp ao của bà H và từ đó chính quyền địa phương cho rằng bà T đã có nền nhà nên không xem xét cấp nền trong khu dân cư. Nay tôi đại diện theo ủy quyền của những chị em bà T yêu cầu Tòa án công nhận “tờ Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 19/7/2003 giữa bà T với bà H là hợp pháp và giữ y hiện trạng căn nhà đang ở và tách quyền sử dụng đất từ bà H qua bà T diện tích 85,7m² và xin rút lại một phần yêu cầu đối với diện tích 37,8 m² (tổng diện tích trong tờ Hợp đồng là 123,5 m², bà M yêu cầu công nhận diện tích 85,7 m² vậy bà M xin rút lại yêu cầu diện tích còn lại là 37,8 m²). Nếu trường hợp Tòa án buộc chúng tôi di dời nhà trả lại đất cho bà H thì phía bà H phải lo gia đình bà T 01 nền khác và phải hoàn trả chi phí tiền bơm cát là 14 chỉ vàng 24kara và hỗ trợ 30.000.000 đồng tiền di dời nhà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DSST ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã TC, tỉnh AG xử:

1. Bác yêu cầu của bà Phạm Thị H do ông Lê Văn B đại diện theo ủy quyền yêu cầu bà Trần Thị N, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị Gi và anh Văn Phước K liên đới dỡ nhà đi để trả lại nền đất cho bà Phạm Thị H ngang 6,5m x dài 15m= 97,5m²;

2. Bà Phạm Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.073.600 đ được chuyển từ tiền tạm ứng sang. Bà H đã nộp xong.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T do bà Trần Thị M làm đại diện theo ủy quyền.

Công nhận một phần “Tờ Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 19/7/2003 giữa bà Trần Thị T với bà Phạm Thị H là hợp pháp. Giữ nguyên hiện trạng căn nhà của bà Trần Thị N, Trần Thị T, bà Nguyễn Thị Gi và anh Văn Phước K đang ở căn nhà kết cấu, nhà sàn, nóng đá, lát ván, vách lol, máy tol, khung gỗ cắm xe+ dầu, tổng diện tích căn nhà là 85,7 m². Kiến nghị ủy ban nhân dân thị xã TC tách quyền sử dụng đất diện tích 85,7 m² cho bà Trần Thị T đứng tên, có các điểm mìa 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 16, 15 trong sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TC đo vẽ ngày 18/4/2017 đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số:

02222QSĐĐ/eĐ do Ủy ban nhân dân huyện TC (nay là thị xã TC) cấp ngày 04/4/2002 do Phạm Thị H đứng tên, đất tọa lạc tại tổ 30, ấp Vĩnh Lợi 1, xã Châu Phong, thị xã TC, tỉnh AG

4. Đình chỉ yêu cầu phần diện tích đất diện tích còn lại là 37,8 m² còn lại của bà Trần Thị T do bà Trần Thị M làm đại diện theo ủy quyền trong “Tờ Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 19/7/2003 giữa bà Phạm Thị H với bà Trần Thị T.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi án sơ thẩm nguyên đơn có đơn kháng cáo, kháng cáo bản án số 38/2018/DSST ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã TC, tỉnh AG, đề nghị Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà Phạm Thị H phát biểu ý kiến cho rằng cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng, cấp sơ thẩm căn cứ Nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà H và bà T là không có cơ sở. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H đồng ý trả tiền bơm cát cho bà T là 39.000.000 đồng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị H.

Đại diện Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát Bểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Trong quá trình thụ lý đến thời điểm này Thẩm phán đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình giải quyết vụ án dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho Viện kiểm sát và người tham gia tố tụng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Đối với Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng các nguyên tắc, phạm vi xét xử, thành phần và sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa được đảm bảo đúng pháp luật.

- Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án, tại phiên tòa các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng khác: Từ khi thụ lý vụ án, tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn (Luật sư Phạm Thái B) đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 75, 76 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về hướng đề xuất giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuyên xử: sửa án sơ thẩm, công nhận sự tự nguyện của bị đơn và người liên quan hỗ trợ cho bà H số tiền 10.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. *Về hình thức:* Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định có tạm nộp án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2]. *Về nội dung:*

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất đất tranh chấp là của bà Phạm Thị H, đất này bà H được cấp giấy CNQSDĐ số 02222QSDĐ/eD cấp ngày 04/4/2002 do UBND huyện TC (nay là UBND thị xã TC) cấp với diện tích 1.158,20m², trong đó có 287,4m² đất hầm và các đương sự thống nhất năm 2003 bà H thỏa thuận để bà N, bà Gi, bà T, ông K thuê người bơm cát vào hết diện tích hầm 287,4m² để được một nền đất cất nhà.

Qua thẩm định số cát bơm vào hầm là 488,58m², cho tổng diện tích 287,4m² với số tiền tương đương 14 chỉ vàng 24 kara (giá cát theo Hội đồng định giá ngày 30/11/2017 thì mỗi mét khối cát là 80.000 đồng thành tiền 39.086.400 đồng), qua xem xét, thẩm định và đo đạc của Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã TC thì căn nhà có diện tích 85,7m², có kết cấu nhà sàn, nông đá, lót ván, vách tol, mái tol, khung gỗ cam xe + dậu, cất vào năm 2003 đến nay và diện tích đất này đến nay vẫn không thay đổi.

Theo chứng cứ mà phía bị đơn cung cấp là hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư ngày 19/7/2003 (có đối chiếu bản chính tại Tòa án nhân dân thị xã TC), hợp đồng này có bà Trần Thị T ký tên, bà Phạm Thị H lặn tay, ông Phạm Văn Bồi là người chứng kiến và ông Nguyễn Văn Th là trưởng ấp xác nhận.

Tại cấp sơ thẩm bà H không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng nên yêu cầu giám định, nhưng bản chính của hợp đồng đã bị thất lạc chỉ còn bản photo nên cấp sơ thẩm không trung giám định theo yêu cầu của bà H. Mặc dù không đủ điều kiện giám định nhưng cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ của người xác nhận vào hợp đồng và họ xác định giữa bà H và bà T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng và hoàn toàn tự nguyện.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn cho rằng, giữa bà H với ông Phạm Văn Bồi, ông Nguyễn Văn Th không có quan hệ bà con thân thuộc,

không có mâu thuẫn với nhau, nhưng không Bết lý do vì sau hai ông xác nhận có việc chuyển nhượng đất và tại phiên tòa ông B (ủy quyền của bà H) còn xác định 14 chỉ vàng 24 kara năm 2003 có thể mua 01 nền đất để cất nhà. Nhưng nguyên đơn vẫn xác định bà N, bà T là người ở nhờ trên đất, đồng ý trả lại số tiền bơm cát vào hầm là 39.000.000 đồng.

Qua tranh luận Hội đồng xét xử xét thấy, qua thu thập chứng cứ thể hiện do Nhà nước mở đường mới (đường cũ bị sạt lở) xuyên qua đất bà H, COBE đào đắp nên cấp đường thành hầm nước sâu, sợ sạt lở nên địa phương có chủ trương động viên nhân dân đất của ai thì người đó tự san lấp và cất nhà ở.

Do đó bà H thỏa thuận với phía bà Nhân, bà T san lấp hết diện tích hầm để được một nền đất cất nhà, thỏa thuận này đôi bên cùng có lợi: Phía bà Nhân, bà T được một nền đất cất nhà diện tích 85,7m², còn diện tích hầm còn lại 201.7m² bà H sử dụng. Hơn nữa việc san lấp nhằm tránh sạt lở đất, đất được bằng phẳng sẽ nâng cao giá trị cho toàn khu đất của bà H.

Thấy rằng 14 chỉ vàng 24 kara vào năm 2003 có thể mua một nền đất để cất nhà, chứ không phải phía bà T chi trả 14 chỉ vàng 24 kara bơm cát vẫn là người ở nhờ trên đất, không có quyền gì đối với phần đất đang ở là không phù hợp với diễn Bền thực tế.

Do đó có căn cứ xác định giữa bà H và bà T có lập hợp đồng chuyển nhượng nên cấp sơ thẩm căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở.

Tại phiên tòa bị đơn và người liên quan cho rằng hiện nay hoàn cảnh vẫn còn nhiều khó khăn, chỉ làm thuê, mướn để sống nhưng vì tình nghĩa với bà H, bà H hiện nay đã già yếu nên đồng ý hỗ trợ cho bà H 10.000.000 đồng, nhưng ông B (con bà H là người được ủy quyền) không đồng ý nhận, chỉ yêu cầu bị đơn và người liên quan dỡ nhà trả đất, nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xem xét.

Đối với yêu cầu độc lập của bà T thì thấy, cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ làm rõ nội dung chuyển nhượng, đánh giá chứng cứ hợp đồng chuyển nhượng là có thật, nên căn cứ vào Nghị quyết 02/2004/NQ - HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

Từ những cơ sở trên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã TC.

[3] Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H nên bà phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Nghị quyết số 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.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2018/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã TC, tỉnh AG.

1. Bác yêu cầu của bà Phạm Thị H do ông Lê Văn B đại diện theo ủy quyền yêu cầu bà Trần Thị N, bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị Gi và anh Văn Phước K liên đới dỡ nhà đi để trả lại nền đất cho bà Phạm Thị H ngang 6,5m x dài 15m= 97,5m² ;

2. Bà Phạm Thị H phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.073.600 đ được chuyển từ tiền tạm ứng sang. Bà H đã nộp xong.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Trần Thị T do bà Trần Thị M làm đại diện theo ủy quyền.

Công nhận một phần “Tờ Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 19/7/2003 giữa bà Trần Thị T với bà Phạm Thị H là hợp pháp. Giữ nguyên hiện trạng căn nhà của bà Trần Thị N , Trần Thị T, bà Nguyễn Thị Gi và anh Văn Phước K đang ở căn nhà kết cấu, nhà sàn, nóng đá, lát ván, vách lol, máy tol, khung gỗ cắm xe+ dầu, tổng diện tích căn nhà là 85,7 m². Kiến nghị ủy ban nhân dân thị xã TC tách quyền sử dụng đất diện tích 85,7 m² cho bà Trần Thị T đứng tên, có các điểm mìa 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 16, 15 trong sơ đồ hiện trạng khu đất tranh chấp do văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh TC đo vẽ ngày 18/4/2017 đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 02222QSĐĐ/eD do Ủy ban nhân dân huyện TC (nay là thị xã TC) cấp ngày 04/4/2002 do Phạm Thị H đứng tên, đất tọa lạc tại tổ 30, ấp ấp V, xã CP, thị xã TC, tỉnh AG.

4. Đình chỉ yêu cầu phần diện tích đất diện tích còn lại là 37,8 m² còn lại của bà Trần Thị T do bà Trần Thị M làm đại diện theo ủy quyền trong “Tờ Hợp đồng chuyển nhượng đất thổ cư” ngày 19/7/2003 giữa bà Phạm Thị H với bà Trần Thị T.

Về án phí DSST: Bà Phạm Thị H phải chịu 200.000 đ (hai trăm nghìn đồng) tiền án phí được chuyển từ tiền tạm ứng án phí sang. Hoàn lại cho bà Phạm Thị H 287.500 đ (Hai trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí còn thừa theo Bên lai thu số 0008472 ngày 04/10/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã TC, tỉnh AG. Hoàn lại cho bà Trần Thị T 1.727.000 đ (một triệu bảy trăm hai mươi bảy nghìn đồng chẵn) tiền tạm ứng án phí theo Bên lai thu số 0004499 ngày 09/3/2018 của chi cục thi hành án dân sự thị xã TC.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H phải chịu 300.000 đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí đã nộp theo Bên lai thu số 0004590 ngày 20/4/2018 của Chi Cục thi hành án thị xã TC.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Dân sự;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ .

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

Lưu Hữu Giàu