

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

Bản án số: 93/2019/DS-PT

Ngày: 26 – 11 – 2019

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Tuấn Anh.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hoài Thanh.

Ông Lê Xuân Hải.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:
Bà Võ Thị Lệ Giang – KSV.

Ngày 26 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 101/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 136/2019/QĐ-PT ngày 11 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Phạm Thị Thu H; cư trú tại số nhà 10, đường Nguyễn Trung T, Tp. Q, tỉnh Bình Định.

Bị đơn: Anh Phan Ngọc Th.

Chị Nguyễn Thị Thùy D

Đồng cư trú tại: Thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Đào Ngọc Tr; cư trú tại: số nhà 10, đường Nguyễn Trung T, Tp. Q, tỉnh Bình Định.

Người kháng cáo: Anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn chị Phạm Thị Thu H trình bày:

Ngày 24/10/2018, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn V, vợ chồng chị (chồng chị là anh Đào Ngọc Tr) và vợ chồng anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, vợ chồng anh Th sau khi tách thửa đất số 281, tờ bản đồ số 06, diện tích 894,4m², thôn Quang H, xã P, huyện T đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Th, chị D thành 03 thửa: Thửa thứ nhất diện tích 289,2m²; thửa thứ hai diện tích 238,5m² và thửa thứ ba diện tích 366,7m² vợ chồng anh Th chuyển nhượng cho vợ chồng chị thửa thứ nhất có diện tích 289,2m², giới cận: Đông giáp đất anh Th dài 34,39m, Tây giáp đường đi dài 8.13m + 22.95m, Nam giáp đường đi dài 2.99m + 8.00m, Bắc giáp đường đi dài 6.00m.

Ngày 06/12/2018, vợ chồng chị được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất nói trên có số thửa 686, tờ bản đồ số 06, diện tích 289,2m². Ngày 14/02/2019, gia đình chị cùng cán bộ địa chính xã và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T đến nhận đất cắm mốc để xây nhà, lúc đó vợ chồng anh Th, chị D chứng kiến không có ý kiến gì nhưng đến ngày hôm sau khi vợ chồng chị lên cúng động thổ thì vợ chồng anh Th, chị D ngăn cản không giao đất đúng vị trí, ranh giới, diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng mà giao cho chị phần đất lấn chiếm đường đi chung 3m của cạnh hướng Tây lô đất. Sau đó vợ chồng anh Th xây dựng tường rào, trụ bê tông lưới B40 lấn sang phần đất đã chuyển nhượng cho chị ở cạnh phía Đông lô đất 2m.

Chị yêu cầu vợ chồng anh Th, chị D phải giao trả đất cho chị đúng vị trí, ranh giới, diện tích chị đã chuyển nhượng theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định đã cấp cho vợ chồng chị đồng thời vợ chồng anh Th phải tháo dỡ toàn bộ trụ bê tông, lưới B40 trên thửa đất chị đã nhận chuyển nhượng.

Bị đơn anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D thống nhất trình bày:

Anh chị công nhận vào ngày 24.10.2018 đã chuyển nhượng cho vợ chồng chị Phan Thị Thu H, anh Đào Ngọc Tr thửa đất số 686, tờ bản đồ số 06, diện tích 289,2m², có giới cận như chị H trình bày là đúng. Thửa đất này được tách ra từ thửa 281, tờ bản đồ số 06, diện tích 894,4m², thôn Q, xã P, huyện T mà UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh chị.

Nguồn gốc thửa đất này là của mẹ anh Th là cụ Trần Thị Nh tặng cho vợ chồng anh chị. Sau đó, vợ chồng anh chị xin tách thành 03 thửa và chuyển nhượng cho vợ chồng chị H đúng diện tích ranh giới mà trước đây mẹ đã cho anh Phan Văn T (năm 2017 mẹ anh đã hứa cho anh Tuấn phần đất mà vợ chồng anh đã chuyển nhượng cho chị H có cạnh Phía Tây giáp hàng rào sống 6m, cạnh phía Nam 8m nên trong năm đó anh T đã đóng cọc tre, khi chị H lên xem đất cũng thấy có cọc tre đó) vì vậy tiền chuyển nhượng đất anh chị không nhận mà để anh T nhận để chữa bệnh (hiện anh T đã chết). Sau đó vợ chồng chị H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 14/02/2019, vợ chồng chị H đến nhận đất nhưng không đúng với vị trí đất mà anh, chị đã chuyển nhượng do đó vợ anh chị ngăn cản, không đồng ý giao đất. Hiện nay anh chị đã xây tường rào trụ bê tông, lưới B40 để ngăn ranh giới hai lô đất. Anh chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Đào Ngọc Tr thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của chị Phan Thị Thu H.

Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2019/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

- Buộc vợ chồng anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D có trách nhiệm giao cho vợ chồng chị Phạm Thị Thu H, anh Đào Ngọc Tr được quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 686, tờ bản đồ số 06, diện tích 289,2m² có giới cận: Đông giáp đất anh Phan Ngọc Th cạnh 34.39m, Tây giáp đường đi cạnh 8.13m+22.95m, Nam giáp đường đi cạnh 2.99 + 8.00m, Bắc giáp đường đi cạnh 6.00m, tọa lạc tại thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định. Ranh giới vị trí, diện tích thửa đất, như sơ đồ trích lục thửa đất tách thửa ngày 15.10.2018 của Chi nhánh đăng ký đất đai huyện T (thửa đất số 01) và sơ đồ thửa đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Sở tài nguyên môi trường tỉnh Bình Định đã cấp cho vợ chồng chị H, anh Tr vào ngày 06.12.2018, số CP 240306 (Có trích lục sơ đồ tách thửa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo).

- Buộc anh Th, chị D có nghĩa vụ tháo dỡ toàn bộ tường rào, trụ bê tông, lưới B40 đã xây dựng trái phép trên thửa đất nêu trên để trả lại mặt bằng đất cho chị H, anh Tr.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 13 tháng 9 năm 2019, bị đơn anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm về việc buộc giao đất cho vợ chồng chị Phan Thị Thu H và phải tháo dỡ tường rào trụ bê tông, lưới B40.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Ngọc Th và chị Nguyễn Thị Thùy D; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tranh chấp phát sinh giữa vợ chồng chị Phan Thị Thu H với vợ chồng anh Phan Ngọc Thịnh xuất phát từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã ký kết vào ngày 24/10/2018 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn V nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là không đúng nên HĐXX phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của vợ chồng anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D, HĐXX thấy rằng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/10/2018 được ký kết giữa vợ chồng anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D với vợ chồng chị Phạm Thị Thu H, anh Đào Ngọc Tr là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, nội dung của hợp đồng không trái với quy định của pháp luật.

Tại Điều 1 của Hợp đồng ghi rõ: Phần diện tích quyền sử dụng đất được vợ chồng anh Th chuyển nhượng cho vợ chồng chị H là thửa đất thứ nhất, diện tích 289,2m²; mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn: 150m²; đất trồng cây hàng năm khác: 139,2m². Theo đơn đề nghị tách thửa đất ngày 15/10/2018 của vợ chồng anh Th đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 6, diện tích 894,4m² tại thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định (thửa đất 281 đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Th, chị D). Ngày 28/9/2018, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T đã thống nhất cho tách thửa đối với thửa đất số 281, tờ bản đồ số 6, diện tích 894,4m² tại thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, có trích lục thửa đất tách thửa kèm theo, trong trích lục cũng thể hiện rõ giới cận của các thửa đất được tách. Cụ thể:

Thửa đất chuyển nhượng có giới cận: Đông giáp đất anh Phan Ngọc Th dài 34.39m, Tây giáp đường đi dài 8.13m + 22.95m, Nam giáp đường đi dài

2.99 + 8.00m, Bắc giáp đường đi dài 6.00m tại thôn Q, xã P, huyện T. Anh Th cũng ký tên trong đơn đề nghị tách thửa và phân người sử dụng đất trong trích lục thửa đất được tách thửa vào ngày 15/10/2018 (Bút lục số 08, 09). Điều này chứng minh việc vợ chồng anh Th biết rõ vị trí, giới cận của thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng chị H nên việc anh Th khai không biết về hợp đồng chuyển nhượng cũng như việc tách thửa đất nói trên là không có cơ sở.

Về hiệu lực của hợp đồng: Theo quy định tại Điều 503 Bộ Luật Dân sự, Điều 95, Điều 99 Luật Đất đai 2013, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký. Sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ngày 06/12/2018, vợ chồng chị H đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 686, tờ bản đồ số 06, diện tích 289,2m², thôn Q, xã P, huyện T, có giới cận cụ thể theo như tờ trích lục thửa đất tách thửa ngày 15/10/2018. Căn cứ theo quy định tại Điều 401 Bộ Luật Dân sự, kể từ thời điểm hợp đồng có hiệu lực thì các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo như cam kết nên vợ chồng anh Th phải có nghĩa vụ giao thửa đất đã chuyển nhượng tại Điều 1 của Hợp đồng cho vợ chồng chị H. Tuy nhiên, ngày 14/02/2019, gia đình chị H cùng cán bộ địa chính xã và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T đến nhận đất cắm mốc để xây nhà thì bị vợ chồng anh Th ngăn cản, không giao đất đúng vị trí, ranh giới và diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận. Vợ chồng anh Th giao cho vợ chồng chị H phần đất lấn chiếm đường đi chung 3m của cạnh hướng Tây lô đất nhưng vợ chồng chị H không đồng ý. Sau đó, vợ chồng anh Th tự ý xây dựng tường rào, trụ bê tông, lưới B40 lấn sang phần đất đã chuyển nhượng cho chị H cạnh phía Đông lô đất 2m. Tại Biên bản xác minh ngày 22/5/2019, UBND xã P đã có ý kiến: Phần diện tích anh Th giao cho chị H lấn chiếm qua diện tích đường đi do UBND xã P quản lý thuộc cạnh phía Tây thửa đất, phần diện tích đường đi này không thuộc quyền sử dụng của anh Th, không nằm trong phần diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ cho anh Th cũng như không nằm trong phần diện tích đất đã cấp GCNQSDĐ cho chị H (bút lục số 51). Như vậy, vợ chồng anh Th đã vi phạm Điều 274 và 275 Bộ Luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc vợ chồng anh Th phải giao thửa đất có vị trí, giới cận đúng như thỏa thuận mà các bên đã ký kết đồng thời phải tháo dỡ tường rào trụ bê tông, lưới B40 trả lại mặt bằng thửa đất cho vợ chồng chị H là có căn cứ, đúng pháp luật. Vì vậy, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D mà giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, anh Th, chị D phải chịu 300.000 đồng.

[4] Đại diện VKSND tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Ngọc Th và chị Nguyễn Thị Thùy D; giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 274, 275, 257, 401, 501, 502 và Điều 503 Bộ Luật Dân sự 2015, Điều 95, 99 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Buộc vợ chồng anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D phải có nghĩa vụ giao cho vợ chồng chị Phạm Thị Thu H, anh Đào Ngọc Tr thửa đất số 686, tờ bản đồ số 06, diện tích 289,2m², giới cận: Đông giáp đất anh Phan Ngọc Th dài 34.39m, Tây giáp đường đi dài 8.13m + 22.95m, Nam giáp đường đi dài 2.99m + 8.00m, Bắc giáp đường đi dài 6.00m tại thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 240306 ngày 06/12/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Định.

(Có trích lục sơ đồ tách thửa và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo).

- Buộc anh Phan Ngọc T, chị Nguyễn Thị Thùy D phải tháo dỡ toàn bộ tường rào, trụ bê tông, lưới B40 đã xây dựng trái phép trên thửa đất số 686, tờ bản đồ số 06, thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định để trả lại mặt bằng cho vợ chồng chị Phạm Thị Thu H, anh Đào Ngọc Tr.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng.

Hoàn lại cho chị Phạm Thị Thu H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí cho theo Biên lai thu số 0002824 ngày 06/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0003232 ngày 24/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

4. Chi phí định xem xét tại chỗ và định giá tài sản: Anh Phan Ngọc Th, chị Nguyễn Thị Thùy D phải chịu 3.000.000 đồng. Chị Phạm Thị Thu H đã tạm ứng 3.000.000 đồng nên anh Th, chị D phải hoàn lại cho chị H 3.000.000 đồng.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Tuấn Anh