| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH KIÊN GIANG** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 66/2018/DS-PT
Ngày 09/4/2018
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Nhiên

*Các Thẩm phán*: Ông Võ Văn Lịnh

Bà Hoàng Thị Thu Hường

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trương Thị Quý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018 về tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện V bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 54/2018/QĐ-PT ngày 22/3/2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Văn L (Hai Ẩn), sinh năm 1930

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1935

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã V, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị N1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn V, huyện V, tỉnh Kiên Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/3/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Trần Văn L: Luật sư Nguyễn Việt B, thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Việt B, Đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang.

- *Bị đơn:*

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1968

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1971

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Z, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1979

2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1980

3. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1969

4. Ông Trần S, sinh năm 1976

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Z, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân huyện V.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Trần Thị N1 trình bày: Tháng 3/2013 ông L và bà B có chuyển nhượng cho ông N2 diện tích đất ruộng là 16 công tầm 3m và đất thổ cư ngang 02m, dài 60m từ mé đất của ông N2 chạy thẳng xuống sông xáng Chắc Băng; giá đất ruộng là 10 chỉ vàng 24k/công, giá đất thổ cư là 24.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận bằng miệng, không làm giấy tờ gì; ông N2 đã thanh toán đủ số tiền, vàng nêu trên cho ông L.

Đến tháng 12/2013 ông L và bà B chuyển nhượng toàn bộ số đất còn lại cho vợ chồng ông C với giá 400.000.000 đồng, ông C đã thanh toán đủ số tiền nêu trên cho ông L. Khi chuyển nhượng ông L có nói cho ông C biết diện tích đất thổ cư ngang 2m, dài 60m đã chuyển nhượng cho ông N2 rồi. Ông L, bà B xác định không có chuyển nhượng phần đất này cho ông C, nhưng ông C đã rào lấy 2m đất này để sử dụng. Nay ông L, bà B yêu cầu ông C, bà Đ phải trả lại diện tích đất 2m x 60m tọa lạc tại ấp B, xã Z, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

* Bị đơn ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Đ trình bày: Khoảng tháng 12/2013 (âm lịch) ông bà có mua toàn bộ đất và nhà của ông L, bà B với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay sang nhượng năm 2013. Ông bà xác định khi ông L chuyển nhượng đất và nhà có nói với ông bà

ranh đất phía nam giáp trường học cơ sở Z 2 và khi ông L giao đất và nhà cũng có nói và chỉ ranh đất chuyển nhượng là giáp với trường học. Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L, bà B.

Ngày 17/3/2017 vợ chồng ông C có đơn yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông L, bà B. Ngày 31/7/2017 vợ chồng ông C có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2 và bà Nguyễn Thị M trình bày: Ông bà không có yêu cầu gì trong vụ kiện tranh chấp giữa ông L với ông C, tuy nhiên ông bà đang đặt ống bọng dưới mặt đất của phần đất tranh chấp, nếu Tòa án giải quyết giao đất cho bên nào thì ông bà sẽ tháo dỡ ống bọng để giao lại đất cho bên đó.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần S trình bày: Ông xác nhận không nhận chuyển nhượng phần đất nào của vợ chồng ông C, ông không có liên quan gì trong vụ án tranh chấp này và cũng không có yêu cầu gì.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu sau khi giải quyết vụ kiện có ảnh hưởng tới quyền lợi của bà thì bà sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

* Tại bản án sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện V đã quyết định:

- Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L, bà Nguyễn Thị B. Tạm giao cho bị đơn ông C, bà Đ được quyền quản lý, sử dụng đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 123,1m$^2$ thửa 343, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp B, xã Z, huyện V, tỉnh Kiên Giang.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn L với ông Trần Văn C.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, lãi suất chậm trả trong thi hành án và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

* Ngày 19/9/2017 Viện kiểm sát nhân dân huyện V có quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/9/2017 về việc kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm số 32/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện

V. Nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định lại mối quan hệ tranh chấp và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông L, bà B.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L có ý kiến cho rằng: Về nguyên tắc, nếu ông N2 mua đất ruộng sử dụng mà không có đường thoát nước thì không sử dụng được, ông N2 phải mua thêm 2m đất thổ cư để làm đường thoát nước nên lời trình bày của nguyên đơn là có căn cứ. Việc thi hành bản án tranh chấp giữa ông N2 với ông L, bà B thì do giữa hai bên tự thỏa thuận. Lời khai của ông C cho rằng giấy sang nhượng ngày 17/4/2014 có ký mà không xem nội dung là không hợp lý, vì việc ký giấy này nhằm mục đích để tách giấy chứng nhận cho ông C và ông N2. Hơn nữa, việc ông C nói cho ông N2 mượn nhưng ông C cũng không có giấy tờ gì chứng minh; hợp đồng chuyển nhượng cũng không có đo đạc nên cũng không thể chứng minh được ông C đã mua hết phần đất này, không biết chiều ngang, chiều dài bao nhiêu, giáp ranh như thế nào. Do đó, phía nguyên đơn thống nhất với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện V, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng trong vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án tại phiên tòa phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện V, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện V theo hướng xác định lại quan hệ pháp luật là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông L và bà B khởi kiện cho rằng vào tháng 12/2013 ông bà có lập giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn ông C và bà Đ, tuy nhiên diện tích đất tranh chấp ngang 2m x dài 60m không nằm trong diện tích đất mà ông bà chuyển nhượng cho ông C nên yêu cầu ông C trả lại phần đất 2m này cho ông bà; phía ông C lại cho rằng nguyên đơn đã chuyển nhượng 2m đất này cho ông nên có phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông L. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm xác định

quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ, mà cần xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về nội dung: Phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 123,1m$^2$ thuộc thửa số 343, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp B, xã Z, huyện V, tỉnh Kiên Giang do ông L đứng tên quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông L cho rằng vào tháng 3/2013 ông bà có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn N2 trong đó có chuyển nhượng 2m đất tranh chấp nêu trên; đến tháng 12/2013 ông bà chuyển nhượng toàn bộ phần đất còn lại cho ông C, bà Đ; giữa hai bên có lập hai tờ sang nhượng đất vào năm 2013 và năm 2014.

Xét thấy, tờ sang nhượng đất năm 2013 không xác định ngày, tháng thể hiện phần đất ông L chuyển nhượng cho ông C có tứ cận phía Nam giáp ranh với trường học; tờ sang nhượng đất ngày 17/3/2014 cũng thể hiện phần đất chuyển nhượng phía nam giáp với trường học nhưng phía dưới tờ sang nhượng lại thể hiện " *trong đó có 2m bền ngang đất thổ cư của ông Nguyễn Văn N2, từ mí ruộng chạy dọc theo xuống tới sông sáng, giáp với ranh nhà trường và giáp với ranh ông Huỳnh Văn A*". Ông C thừa nhận ông có ký tên vào tờ sang nhượng đất lần thứ hai nhưng ông cho rằng khi ký tên ông không đọc nội dung và ông cho rằng việc đo 2m đất tranh chấp vào ngày 17/3/2014 là nhằm mục đích đo cho ông N2 mượn sử dụng làm đường nước phía dưới, còn phía trên mặt đất vẫn thuộc quyền sử dụng của ông (bút lục 40, 52); tuy nhiên ông C, bà Đ không có chứng cứ chứng minh là cho ông N2 mượn. Theo lời khai của ông Lý Văn Bưởi, là người trực tiếp đo đất ngày 17/3/2014 cho các bên đã xác định: Khi đo đất có mặt bà Đ (là vợ ông C), vợ chồng bà N1 (là con ông L) và ông N2; bà Đ là người chỉ ranh và cầm dây kéo, mục đích đo đạc 2m đất là để giao cho ông N2 (bút lục 97a và 97b). Hơn nữa, lời khai của những người làm chứng như ông Nguyễn Văn Suôl, ông Huỳnh Văn Đáng cũng xác định: Vào khoảng tháng 2/2013 ông L có chuyển nhượng cho ông N2 diện tích đất ruộng và 02m đất ngang giáp trường học, dài đến mé sông (bút lục 97a, 97b, 97d). Như vậy, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định khi ông L sang nhượng đất cho ông C đã trừ ra 2m đất chuyển nhượng cho ông N2 trước đó.

Ngoài ra, trước đây ông N2 cũng đã khởi kiện ông L, bà B để tranh chấp quyền sử dụng 2m đất này và tại Bản án số 20/2016/DS-ST ngày 21/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện V đã xác định giữa ông N2 và ông L có thỏa thuận chuyển nhượng 2m đất này, tuy nhiên do hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên vi phạm

quy định về hình thức hợp đồng và ông N2 có yêu cầu hủy hợp đồng nên Tòa án đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông L với ông N2 là vô hiệu và buộc ông N2 giao trả lại diện tích 2m đất (đo đạc thực tế là 123,1m$^2$) cho ông L; ông L phải hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông N2. Như vậy theo quyết định của bản án nêu trên đã công nhận phần đất tranh chấp 2m thuộc quyền sử dụng của ông L, bà B.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông L, bà B là có cơ sở chấp nhận, buộc ông C, bà Đ phải tháo dỡ, di dời các tài sản và các cây trồng trên đất để giao trả lại diện tích đất 123,1m$^2$ cho ông L, bà B sử dụng.

Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử nghị án thống nhất chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện V, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên ông L, bà B không phải chịu án phí, được hoàn trả lại tạm ứng án phí đã nộp. Ông C và bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng.

Do ông C, bà Đ rút đơn phản tố nên được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000 đồng đã nộp.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu là 1.654.000 đồng. Số tiền này ông L, bà B đã nộp nên buộc ông C, bà Đ phải hoàn trả lại cho ông L, bà B.

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 5 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013, Điều 256 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/9/2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện V.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm 32/2017/DS-ST ngày 06/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện V.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị B về việc đòi quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Đ.

Buộc ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Đ phải tháo dỡ và di dời tài sản và cây trồng trên đất, giao trả lại cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị B phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 123,1m$^2$ thuộc thửa 343, tờ bản đồ 03, tọa lạc tại ấp B, xã Z, huyện V, tỉnh Kiên Giang. Phần đất có hình 6''7'89 có diện tích 98,1m$^2$ và hình 12,13,14,15,16,17 có diện tích 25m$^2$, cụ thể:

Cạnh 6''-7' dài 2m, giáp lộ đal;

Cạnh 7'-8 dài 49m, giáp Trường tiểu học và trung học cơ sở Z;

Cạnh 8-9 dài 2m, giáp đất ông Nguyễn Văn N2;

Cạnh 9-6'' dài 49m, đất ông Trần Văn C;

Cạnh 12-13 dài 4,2m, giáp đất ông Huỳnh Văn Đàng;

Cạnh 13-14 dài 8,6m, giáp đất ông Huỳnh Văn Đàng;

Cạnh 14-15 dài 2m, giáp Kênh Xáng Chắc Băng;

Cạnh 15-16 dài 8,6m, giáp đất ông Trần Văn C;

Cạnh 16-17 dài 4m, giáp đất ông Trần Văn C.

(Kèm theo Tờ trích đo địa chính số: TĐ 65-2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V ngày 18/8/2017).

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa ông Trần Văn C với ông Trần Văn L.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông Trần Văn L và bà Nguyễn Thị B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004174 ngày 17/02/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

- Ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Hoàn trả cho ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Đ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004200 ngày 21/3/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện V.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Trần Văn C và bà Nguyễn Thị Đ phải chịu là 1.654.000 đồng. Do ông L, bà B đã nộp nên buộc ông C, bà Đ phải trả số tiền 1.654.000 đồng (Một triệu sáu trăm năm mươi bốn nghìn đồng) cho ông L, bà B.

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

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, 7a 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./.

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

*(Đã ký và đóng dấu)*

**Nguyễn Thị Nhiên**

***Nơi nhận*:**
-VKSND tỉnh Kiên Giang;
-TAND huyện V;
-THA dân sự huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.