

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI**

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

Bản án số 09/2017/DS-PT
Ngày: 28 - 12 - 2017
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Minh Tiến

Các thẩm phán:

Bà Phạm Thị Thu Phương

Ông Nguyễn Bá Nhật

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Đào - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2017/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2017, về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 77/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Đình, sinh năm 1962

Địa chỉ: Đội 5, thôn Xuân An, xã Tịnh Hòa, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. (Có mặt)

Bị đơn: Bà Phạm Thị Tịnh, sinh năm 1950

Địa chỉ: Thôn Định Tân, xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Hữu, sinh năm 1966

Địa chỉ: Đội 5, thôn Xuân An, xã Tịnh Hòa, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Bà Nguyễn Thị Đình, sinh năm 1962, theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2016.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Phạm Thị Tịnh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/4/2016 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Đình trình bày:

Vào ngày 09/7/2015, giữa bà và bà Phạm Thị Tịnh ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Văn phòng công chứng Phi Thanh tại tổ dân phố Liên Hiệp II, phường Trương Quang Trọng, thành phố Quảng Ngãi công chứng hợp đồng. Theo hợp đồng, bà Tịnh chuyển nhượng cho bà thừa đất số 171, tờ bản đồ số 37, diện tích 171,7 m² tại thôn Định Tân, xã Bình Châu, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Sau khi hợp đồng được công chứng thì bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang tên bà, được chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó bà tiến hành xây dựng tường rào đối với thửa đất được nhận chuyển nhượng thì bà Tịnh không cho bà sử dụng đối với phần đất cuối thửa đất 171, bà có gửi đơn đến UBND xã Bình Châu để yêu cầu giải quyết thì sau đó bà Tịnh có cho bà xây dựng xung quanh thửa đất nhận chuyển nhượng nhưng khi bà tiếp tục xây tường lên thì bà Tịnh không cho. Bà Tịnh chắn ngang từ cây khế đến phần cuối thửa đất và trong phần chắn ngang có một phần chuồng heo cũ bên trên có lợp tôn, bên dưới bà Tịnh chôn nhiều vật dụng trong đó. Nay bà yêu cầu bà Tịnh phải tháo dỡ rào chắn và toàn bộ tài sản trên đất của bà Tịnh giao trả lại diện tích đất phía sau thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 37 tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn cho bà để bà được sử dụng toàn bộ thửa đất.

Tại bản tự khai ngày 15/6/2016 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, bị đơn bà Phạm Thị Tịnh trình bày:

Nguyên trước đây bà và bà Đinh có quan hệ quen biết nhau, bà Đinh có hỏi bà có bán đất thì để cho bà Đinh. Vì gia đình bà đang khó khăn và cũng vì chỗ tình nghĩa nên bà đồng ý bán đất cho bà Đinh. Trước khi bán đất bà có tách thửa đất của gia đình bà làm 03 thửa và bán cho bà Đinh một thửa. Lúc tách thửa bà có nói với địa chính xã chỉ tách thửa đất tới góc nhà lớn bà Liên nhưng địa chính xã trả lời là làm ra tới cây khế, từ đó bà cũng đồng ý là tách thửa đất tới cây khế còn số liệu địa chính xã giữ bà không biết. Bà cũng có chỉ cho vợ chồng bà Đinh xuống tại thửa đất là bà tách thửa bán cho vợ chồng bà Đinh đến mốc cây khế của gia đình bà. Sau khi bà làm thủ tục tách thửa xong và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà và bà Đinh làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 37 tại xã Bình Châu. Sau đó bà Đinh xuống đo đạc đất thì bà được biết thửa đất chuyển nhượng cho bà Đinh vượt qua khỏi cây khế vài mét nên bà không đồng ý cho bà Đinh xây dựng bờ tường. Nay theo yêu cầu của bà Đinh là bà không đồng ý vì đất của gia đình bà địa chính xã Bình Châu ông Phạm Tấn Lâm đo đạc sai, bản thân gia đình bà chỉ tách thửa đến cây khế còn chiều dài bao nhiêu bà không biết. Khi bà Đinh đến lấy đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì qua khỏi cây khế nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đinh.

Tại bản tự khai ngày 06/7/2016 và các lời khai tại Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hữu trình bày:

Gia đình ông và bà Phạm Thị Tịnh có quan hệ quen biết thân thiết nhau. Năm 2015 bà Tịnh có chuyển nhượng cho gia đình ông một thửa đất tại thôn Định Tân, xã Bình Châu, huyện Bình Sơn. Việc bà Tịnh làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thế nào ông không biết, gia đình ông chỉ mua lại thửa đất bà Tịnh đã

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì lý do ông bị tai nạn lao động, đi lại khó khăn nên mọi việc gia đình cũng như việc mua đất của bà Tịnh đều giao cho vợ ông đứng tên trong giấy tờ nhưng đó vẫn là tài sản chung của vợ chồng. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng qua cho vợ ông thì bà Tịnh không cho gia đình ông sử dụng toàn bộ thửa đất, ý kiến của ông cũng như vợ ông là buộc bà Tịnh phải trả lại 15,3 m² thuộc thửa đất số 171, tờ bản đồ số 37 tại xã Bình Châu, huyện Bình Sơn và tháo dỡ toàn bộ những tài sản trên diện tích đất 15,3 m² để gia đình ông được sử dụng toàn bộ thửa đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2017/DS-ST ngày 01 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đình, buộc bà Phạm Thị Tịnh phải tháo dỡ chuồng heo diện tích 15,3 m², dọn dẹp các dụng cụ chứa trong chuồng heo và đôn chặt cây khế để trả lại diện tích đất 15,3 m² thuộc thửa đất 171, tờ bản đồ số 37 xã Bình Châu cho bà Đình sử dụng.

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

- Ngày 12/9/2017 và ngày 25/9/2017, bị đơn bà Phạm Thị Tịnh có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bình Sơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác đơn khởi kiện của bà Đình.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Kháng cáo của bà Tịnh là nằm trong hạn luật định và hợp lệ.

Về nội dung: giữa bà Nguyễn Thị Đình và bà Phạm Thị Tịnh có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà Tịnh hoàn toàn minh mẫn, không bị ép buộc, đe dọa, bà Tịnh cũng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng. Bà Tịnh cho rằng bà chỉ chuyển nhượng cho bà Đình đến cây khế nhưng không có căn cứ chứng minh. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị Tịnh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Thửa đất số 171, tờ bản đồ số 37, diện tích 171,7m² xã Bình Châu, huyện Bình Sơn được tách ra từ thửa đất số 87, tờ bản đồ số 37 do Ủy ban nhân dân huyện Bình Sơn cấp cho hộ ông Trần Minh Trung (chết 2013) là chồng bà Phạm Thị Tịnh. Ngày 08/8/2014, những người trong hộ gia đình của ông Trần Minh Trung là mẹ, vợ, con ông Trung lập “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” thống nhất tách thửa đất 87, tờ bản đồ số 37 thành 03 thửa, trong đó có thửa đất số 171, tờ bản đồ số 37, diện tích 171,7m² do bà Phạm Thị Tịnh đứng tên quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện Bình Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/2014.

[2] Ngày 09/7/2015, bà Phạm Thị Tịnh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Đình thửa đất số 171, tờ bản đồ số 37, diện tích 171,7m². Hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Phi Thanh công chứng theo đúng quy định pháp luật. Ngày 28/9/2015, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Quảng Ngãi, chi nhánh huyện Bình Sơn điều chỉnh nội dung quyền sử dụng đất tại mục IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 171, tờ bản đồ số 37 cho bà Nguyễn Thị Đình.

[3] Sau khi nhận chuyển nhượng và được sang tên quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị Đình tiến hành xây dựng tường rào xung quanh thửa đất 171 thì bà Phạm Thị Tịnh tranh chấp. Bà Tịnh cho rằng trong quá trình làm thủ tục tách thửa đất 171 thì cán bộ địa chính xã Bình Châu cố tình làm sai lệch diện tích đất, đến khi bà Đình thực hiện quyền của mình trên thửa đất nhận chuyển nhượng thì bà mới phát hiện. Bà và bà Đình chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ mặt đường tỉnh lộ 621 đến phía sau giáp với cây khế nhưng khi địa chính đo đạc để tách thửa lại vượt qua cây khế vài mét nên bà không đồng ý cho bà Đình sử dụng diện tích phía sau thửa đất. Xét lời khai của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Giữa bà Phạm Thị Tịnh và bà Nguyễn Thị Đình có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước khi bà Tịnh tiến hành tách thửa, bà Đình đã giao tiền cho bà Tịnh nhiều lần với tổng số tiền là 600.000.000đ. Trước khi tách thửa chuyển nhượng, hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay thỏa thuận chuyển nhượng 171m² đất, vì lúc đó đất thửa 171 chưa được tách thửa nên bà Tịnh xin địa chính xã Bình Châu trích lục hình thể thửa đất để viết giấy chuyển nhượng với chiều ngang 4,5m, chiều dài 38m. Việc bị đơn bà Phạm Thị Tịnh khai rằng bà và bà Nguyễn Thị Đình chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến giáp cây khế nhưng bà không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai của bà. Từ lúc gia đình bà Tịnh thỏa thuận lập “*Văn bản thỏa thuận phân chia di sản*” ngày 08/8/2014 đến lúc kê khai tách thửa và được Ủy ban nhân dân huyện Bình Sơn cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều thể hiện thửa đất 171, tờ bản đồ số 37 có diện tích 171,7m². Đến lúc bà Tịnh nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không có ý kiến phản đối diện tích đất được cấp. Ngày 09/7/2015, bà Phạm Thị Tịnh lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Đình thửa đất số 171, tờ bản đồ số 37, diện tích 171,7m², hợp đồng chuyển nhượng được Văn phòng công chứng Phi Thanh công chứng theo đúng quy định pháp luật.

[3.2] Xét thấy khi lập hợp đồng chuyển nhượng, bà Phạm Thị Tịnh có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện và không bị ép buộc hay bị đe dọa, việc ký tên vào hợp đồng được thực hiện trước mặt công chứng viên đúng theo quy định của Luật công chứng. Do đó, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 171, diện tích 171,7m² đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Đình bao gồm cả diện tích đất chuồng heo phía sau thửa đất 171, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận

yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị Tịnh.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải tháo dỡ chuồng heo, đôn chặt cây khế trả lại quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên giới cận, độ dài các cạnh của diện tích đất buộc trả là thiếu sót, gây khó khăn trong việc thi hành án. Mặt khác, tại giai đoạn sơ thẩm đo đạc diện tích của chuồng heo là 15,3m² và xác định cây khế nằm trong diện tích 15,3m² là không chính xác. Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thì số đo các cạnh của chuồng heo là phần đất tranh chấp phía sau của thửa đất 171, tờ bản đồ số 37 cụ thể như sau:

Phía Đông giáp bức tường do bà Nguyễn Thị Liên xây dựng thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 37 xã Bình Châu có cạnh dài 2,6 m; Phía Tây giáp thửa đất 172, tờ bản đồ số 37 xã Bình Châu có cạnh dài 3,5m; Phía Nam giáp thửa đất số 172, tờ bản đồ số 37 xã Bình Châu, có cạnh dài 4,5 m; Phía Bắc giáp diện tích còn lại của thửa đất 171, tờ bản đồ số 37 có cạnh dài 4,7m. Tổng diện tích đất tranh chấp là 14,03m². Cây khế có đường kính 22cm nằm ở góc phía Tây Bắc phần diện tích tranh chấp và nằm ngoài khu vực chuồng heo phần đất tranh chấp (Được thể hiện tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân tỉnh ngày 27/12/2017).

[4.1] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đinh khai, bà yêu cầu bà Tịnh trả cho bà 15,3m² đất vì căn cứ vào số liệu đo đạc thực tế của Ủy ban nhân dân xã Bình Châu trong quá trình hòa giải tại xã. Nay, có sự đo đạc lại theo đúng diện tích đất tranh chấp, nên bà thay đổi nội dung khởi kiện ban đầu, bà yêu cầu bà Phạm Thị Tịnh trả cho bà diện tích đất 14,03m².

[5] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại giai đoạn phúc thẩm, bà Tịnh khai khi tách thửa, bà yêu cầu ông Phạm Tấn Lâm là công chức địa chính xã Bình Châu chỉ tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đinh đến cây khế, nhưng khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng theo yêu cầu của bà nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết việc ông Phạm Tấn Lâm không làm đúng theo yêu cầu của bà. Xét yêu cầu này của bà Tịnh không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Do Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót trong việc đo đạc, tính diện tích phần đất tranh chấp không đúng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

[7] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đề nghị không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Tịnh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Bị đơn bà Phạm Thị Tịnh không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ 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.

Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Tịnh.

Tuyên xử: Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Đình, buộc bà Phạm Thị Tịnh phải tháo dỡ chuồng heo (phần lợp, phần xây dựng, phần che chắn tạm) có diện tích 14,03 m², dọn dẹp các dụng cụ chứa trong chuồng heo để trả lại diện tích đất 14,03 m² nằm ở phía Nam thửa đất 171, tờ bản đồ số 37 xã Bình Châu cho bà Nguyễn Thị Đình sử dụng, có giới cận như sau:

Phía Đông giáp bức tường do bà Nguyễn Thị Liên xây dựng thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 37 xã Bình Châu có cạnh dài 2,6 m; Phía Tây giáp thửa đất 172, tờ bản đồ số 37 xã Bình Châu có cạnh dài 3,5m; Phía Nam giáp thửa đất số 172, tờ bản đồ số 37 xã Bình Châu, có cạnh dài 4,5 m; Phía Bắc giáp diện tích còn lại của thửa đất 171, tờ bản đồ số 37 có cạnh dài 4,7m.

Buộc bà Phạm Thị Tịnh phải đốn chặt 01 cây khế có đường kính 22cm nằm ở góc phía Tây Bắc của phần đất tranh chấp.

(Có sơ đồ kèm theo bản án)

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị Tịnh thuộc trường hợp được miễn nộp án phí Tòa án.

Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Đình số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) do bà Đình đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0000704 ngày 07/6/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Sơn.

3. Về các chi phí tố tụng: Bà Phạm Thị Tịnh phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 1.500.000 đồng, tổng cộng: 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng). Bà Nguyễn Thị Đình đã nộp tạm ứng và chi phí xong nên buộc bà Phạm Thị Tịnh phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Đình số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND huyện Bình Sơn;
- Chi cục THADS huyện Bình Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Võ Minh Tiến