

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 17/2019/DS-PT
Ngày 22 - 02 - 2019
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tài sản trên đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Minh Tự

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Ngô Đề

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thoản – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Bà Nguyễn Thị Ái Minh, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 22 tháng 02 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2019/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2019 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2019/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1/ Ông Châu Văn Đ, sinh năm 1968; (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1969; (có mặt)

Đồng địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: 1/ Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1967; (có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị Thúy N, sinh năm 1971; (có mặt)

3/ Ông Cao Văn C, sinh năm 1968; (có mặt)

4/ Bà Nguyễn Thị Phỉ E, sinh năm 1972; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

Đồng địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Cao Thị A, sinh năm 1956; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

2/ Bà Châu Thị Thúy A1, sinh năm 1990; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

3/ Ông Châu Vĩnh P, sinh năm 1992; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

4/ Bà Châu Thị Thúy K, sinh năm 2001; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)

- 5/ Ông Cao Văn T, sinh năm 1990; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)
6/ Ông Cao Duy T1, sinh năm 1995; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)
Đồng địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
7/ Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1949; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)
8/ Bà Cao Thị H, sinh năm 1948; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)
9/ Bà Nguyễn Ngọc B, sinh năm 1989; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)
10/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Th, sinh năm 1992; (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)
11/ Bà Nguyễn Thị Thúy N2, sinh năm 1995. (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt)
Đồng địa chỉ: ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.
Người kháng cáo: ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phi E là bị đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 là nguyên đơn có lời trình bày và yêu cầu như sau: Vào tháng 02/1997, ông Cao Văn C cùng vợ là bà Nguyễn Thị Phi E có chuyển nhượng một nền nhà trong tổng diện tích 1.970 m² thuộc thửa 525, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho vợ chồng ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thúy N, giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24 kara, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, vợ chồng ông C nhận đủ vàng và đã giao đất cho vợ chồng ông H, bà Đ quản lý sử dụng nhưng chưa làm thủ tục tách thửa sang tên theo quy định pháp luật do tại thời điểm chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 525 ông C đã thế chấp để vay tiền tại ngân hàng. Thời điểm vợ chồng ông C, bà Phi E giao diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông H và bà N sử dụng thì không có tài sản gì ở trên đất. Đến ngày 03/01/1999, do không có nhu cầu sử dụng diện tích đất đã mua nên vợ chồng ông H và bà N lại chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông bà, việc chuyển nhượng cũng chỉ làm giấy tay với giá bằng 10 chỉ vàng 24 kara. Ông H và bà N giao cho vợ chồng ông bà nhận diện tích đất đúng với vị trí nền nhà (theo khảo sát thực tế diện tích đất 323m²) mà trước đây ông H, bà N nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông C, bà Phi E. Sau khi nhận đất vợ chồng ông đã xây nhà, chuồng heo, trồng các loại cây trên đất và không bị ai ngăn cản. Ông Đ và bà Đ1 cho rằng giá đất tranh chấp theo như Hội đồng định đến nay không có gì thay đổi nên thông nhất theo biên bản thẩm định và biên bản định giá cùng ngày 14/7/2017 mà không yêu cầu phải thẩm định và định giá lại.

Hiện tại trên diện tích đất tranh chấp có diện tích 8,6 m² là đường nước dẫn vào phục vụ cho việc tưới tiêu cho phần đất phía trong giáp với thửa đất 524 của bà Cao Thị A, ngoài đường nước này ra thì không còn đường nước nào khác để dẫn nước vào phần đất còn lại phía trong của ông C.

Hiện tại, do mặt tiền thửa đất 525 của ông C do vợ chồng ông Đ và bà Đ sử dụng gần hết, nên gia đình ông C phải đi nhờ qua thửa đất 524 của bà A để đi ra lộ.

Nay ông bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc đồng bị đơn là ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thúy N, cùng với ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phỉ E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận diện tích đất 323m² cùng tài sản có trên đất thuộc một phần thửa số 525, trong tổng diện tích 1.970m², tờ bản đồ số 07 cho vợ chồng ông bà quản lý sử dụng.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ông Cao Văn C có lời trình bày như sau: Trước đây vào năm nào thì ông không nhớ, ông có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H một cái nền nhà tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh nằm trong tổng diện tích của thửa 525, tờ bản đồ số 7, lúc đó là chuyển nhượng không có đo đạc nên không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu, nhưng lúc chuyển nhượng đất là ông bán đúng diện tích một cái nền nhà cũ trước đó ông có cất nhà ở nhưng sau đó thì ông dỡ nhà và giao cái nền nhà lại cho ông H. Nền nhà này nằm ngay nền nhà mà ông Đ đang cất nhà bây giờ, thuộc một phần trong thửa 525 trong tổng diện tích chung là 1.970m². Giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24k. Lúc chuyển nhượng thì chỉ bằng lời nói, không có lập thành văn bản nhưng có nói rõ là ông bán cho ông H vị trí đất là cái nền nhà và nằm ngay nền nhà mà ông Đ đang cất nhà bây giờ. Ông đã nhận đủ 08 chỉ vàng từ ông H nhưng lúc đó ông bận đi làm ăn nên không có thời gian đi làm thủ tục sang tên cho ông H. Vào năm 1999 thì ông H có chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất (nền nhà) mà ông H đã mua của ông cho ông Đ và bà Đ1 thì ông không biết. Lúc ông Đ cất nhà trên diện tích mà ông Đ mua lại từ ông H đất của ông thì ông đi làm ăn xa nên không hay biết và không có ngăn cản. Nay ông Đ và bà Đ1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, bà N và vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận diện tích đất 323m² thuộc thửa đất 525, trong tổng diện tích 1.970m² tờ bản đồ số 7 đất tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông Đ và bà Đ1 thì ông chỉ đồng ý sang tên tách thửa cho ông H đúng diện tích phần đất mà ông đã bán cho ông H là một cái nền nhà nằm vào một phần trong thửa 525 trong tổng diện tích chung là 1.970m², đúng với diện tích nền nhà mà vợ chồng ông Đ đang cất nhà ở.

Bà Nguyễn Thị Phỉ E có lời trình bày: bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Cao Văn C về nguồn gốc đất, quá trình chuyển nhượng đất, giá chuyển nhượng, diện tích và vị trí đất chuyển nhượng cũng như ý kiến của ông Cao Văn C.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thúy N trình bày: Vào tháng 02/1997 ông C cùng vợ là bà Phỉ E chuyển nhượng diện tích bằng một nền nhà thuộc thửa đất 525 trong tổng diện tích 1.970 m² cho vợ chồng ông H và bà N bằng giấy tay với giá bằng 08 chỉ vàng 24 kara. Đến ngày 03/01/1999 vợ chồng ông H và bà N lại chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho vợ chồng ông Đ và Đ1 bằng giấy tay với giá bằng 10 chỉ vàng 24 kara. Vào thời điểm chuyển nhượng thì ông C và bà Phỉ E

đã giao đất cho ông bà trực tiếp sử dụng, lúc ông C, bà Phi E giao đất thì không có tài sản gì ở trên đất. Đến ngày 03/01/1999 thì ông bà lại chuyển nhượng diện tích đất bằng một nền nhà nêu trên cho vợ chồng ông Đ và bà Đ1 trực tiếp sử dụng cho đến nay. Nay vợ chồng ông H và bà N đồng ý sẽ cùng với ông C và bà Phi E tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cũng đề nghị cơ quan có thẩm quyền công nhận diện tích đất 323m² thuộc một phần thửa số 525, tổng diện tích 1.970m², tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho vợ chồng ông Đ và bà Đ1.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án Bà Cao Thị A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà là chị ruột của ông Cao Văn C, bà biết ông C có thửa đất số 525, diện tích 1.970 m², loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh, do UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C vì thửa đất 525 nêu trên của ông C giáp với thửa đất 524 của bà. Bà không biết việc ông C chuyển nhượng đất cho vợ chồng H và N và cũng không biết việc vợ chồng H và N chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng Đ và Đ1. Bà không nhớ năm nào bà có thấy vợ chồng H và N lại sử dụng trên một phần của thửa đất 525 của ông C thì bà tưởng là vợ chồng H và N thuê đất của Ông Cy và bà A thấy vợ chồng H và N chỉ sử dụng trong một thời gian ngắn thì không sử dụng nữa, sau đó là vợ chồng Đ và Đ1 tiếp tục sử dụng đất này cho đến nay. Lúc vợ chồng ông H và bà N và sau đó là vợ chồng ông Đ và bà Đ1 sử dụng vị trí và diện tích đất như đất mà vợ chồng ông Đ và bà Đ1 đang sử dụng như hiện nay. Hiện tại vợ chồng ông Đ và bà Đ1 đã sử dụng gần hết mặt tiền đi ra lộ là diện tích đất 323m² nên gia đình ông C phải đi nhờ qua thửa đất 524 của bà A để đi ra lộ. Việc vợ chồng ông Đ và bà Đ1 đang tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất diện tích đất 323m² (thực đo 273,4 m²) nêu trên với vợ chồng ông H và bà N, vợ chồng ông C và bà Phi E thì bà A không ý kiến, tùy theo cơ quan có thẩm quyền xử theo quy định của pháp luật. Trước đây bà có nhận thay cho ông C và bà Phi E Quyết định số 01/2018/QĐST-DS ngày 13/02/2018 của Tòa án nhân dân huyện C về việc buộc các đương sự thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà có thông báo lại cho ông C và bà Phi E nhưng ông C nói với bà là không có thời gian rảnh để về.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía nguyên đơn bà Châu Thị Thúy A1, ông Châu Vĩnh P, bà Châu Thị Thúy K, ông Nguyễn Văn T2, bà Cao Thị H2, bà Nguyễn Thị Ngọc B, bà Nguyễn Thị Ngọc Th và bà Nguyễn Thị Thúy N2 thống nhất với lời trình bày của ông Châu Văn Đ, bà Nguyễn Thị Đ, ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thúy N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn ông Cao Văn T, ông Cao Duy T1 thống nhất với lời trình bày của ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phi E.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 50/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1.

Công nhận diện tích đất 233,4m² (trong sơ đồ khảo sát có ký hiệu là A (diện tích là 77 m²) và B (diện tích là 156,4 m²)) chiết từ thửa 525, tờ bản đồ số 07 trong tổng diện tích 1.970 m² tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 cùng tất cả tài sản, cây trồng, vật kiến trúc có trên đất. Diện tích đất 77 m² ký hiệu là A có tứ cận như sau:

- Tây bắc giáp phần diện tích tranh chấp 8,6 m² có chiều dài 13,9m;
- Đông bắc giáp tỉnh lộ 915 nhựa có chiều dài 5,2m;
- Tây nam giáp phần còn lại thửa 525 có chiều dài 5,7m;
- Đông nam giáp phần B có chiều dài 14,4m.

Diện tích đất 156,4 m² ký hiệu là B có tứ cận như sau:

- Tây bắc giáp thửa A diện tích 77m có chiều dài 14,4m;
- Đông bắc giáp tỉnh lộ 915 nhựa có chiều dài 10,7m;
- Tây nam giáp phần còn lại thửa 525 có chiều dài 10,1m;
- Đông nam giáp thửa đường đi 2m có chiều dài 15,6m.

Có sơ đồ kèm theo.

Ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục để được tách thửa, sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích 233,4m² như trên.

Công nhận diện tích 8,6 m² là đường nước và đường đi 2m (có diện tích là 31,4 m²) chiết từ thửa 525, tờ bản đồ số 07 trong tổng diện tích 1.970 m² tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của hộ ông Cao Văn C.

Diện tích 8,6 m² là đường nước có tứ cận như sau:

- Tây bắc giáp thửa 524 có chiều dài 13,8m;
- Đông bắc giáp tỉnh lộ 915 nhựa có chiều dài 0,5m;
- Tây nam giáp phần còn lại của thửa 525 có chiều dài 0,75m;
- Đông nam giáp phần diện tích tranh chấp 77m² có chiều dài 13,9m.

Diện tích 31,4 m² (đường đi 2m) có tứ cận như sau:

- Tây bắc giáp phần còn lại thửa 525 có chiều dài 15,6m;
- Đông bắc giáp tỉnh lộ 915 nhựa có chiều dài 2m;
- Tây nam giáp phần còn lại thửa 525 có chiều dài 2m;
- Đông nam giáp thửa 526 có chiều dài 15,8m.

Có sơ đồ kèm theo.

Buộc ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phỉ E có trách nhiệm thanh toán giá trị đất (đường nước + đường đi 2m) lại cho ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 số tiền là 18.000.000 đồng ($8,6m^2 + 31,4m^2 = 40m^2 \times 450.000 \text{ đồng}/m^2$).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với phần diện tích đất mà ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 lần ra lộ có số đo là 1,73 m; 6,5 m và 1,02 m. Tại phiên tòa bà Đ và ông Đ cũng

thống nhất khi nào Nhà nước yêu cầu tháo dỡ sẽ tự tháo dỡ và không có ý kiến gì nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Cao Văn C, bà Nguyễn Thị Phỉ E phải nộp số tiền là 5.251.500 đồng ($233,4 \text{ m}^2 \times 450.000 \text{ đồng/m}^2 = 105.030.000 \text{ đồng} \times 5\%$).

Buộc ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phỉ E phải nộp số tiền là 900.000 đồng ($18.000.000 \text{ đồng} \times 5\%$).

Ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ không phải chịu án phí nên được hoàn trả lại số tiền đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0006813 ngày 08/11/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Về chi phí thẩm định và định giá tài sản: Tổng chi phí thẩm định và định giá tài sản là 5.839.000 đồng. Buộc ông Cao Văn C, bà Nguyễn Thị Phỉ E phải chịu số tiền là 5.839.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí thẩm định, yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28 tháng 12 năm 2019, ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phỉ E là bị đơn kháng cáo: Ông Cao Văn C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa toàn bộ bản án số 50/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh theo hướng công nhận diện tích đất 77 m^2 (trong sơ đồ khảo sát ký hiệu A) chiết từ thửa 525, tờ bản đồ số 07 trong tổng diện tích 1.970 m^2 tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng cho ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1; tuyên ông và vợ ông là Nguyễn Thị Phỉ E không có trách nhiệm trả giá trị phần lối đi và đường nước cho ông Đ, bà Đ1 số tiền là 18.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Phỉ E yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa toàn bộ bản án số 50/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chồng bà là ông Cao Văn C với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Thúy N và tuyên bà cùng chồng bà là ông Cao Văn C không có trách nhiệm trả giá trị phần lối đi và đường nước cho ông Đ, bà Đ1 số tiền là 18.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Ý kiến của Vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ vào chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tranh tụng tại phiên tòa xét thấy cấp sơ thẩm công nhận cho ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 được quyền sử dụng diện tích $233,4 \text{ m}^2$ theo diện tích đất thực tế mà ông Đ, bà Đ1 đã cất nhà ở gần 20 năm nay là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định này. Riêng đối với phần diện tích là đường nước và lối đi, cấp sơ thẩm buộc ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phỉ E phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đ, bà Đ1 giá trị là 18.000.000 đồng là chưa đảm bảo có căn

cứ. Bởi lẽ, thực tế ông Đ, bà Đ1 không sử dụng phần đất này để xây dựng công trình gì và hiện ông C còn phần đất phía bên trong, phần đường đi và đường nước này vẫn còn nằm chung trong tổng diện tích mà ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ.HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì phần nào không sử dụng sẽ vô hiệu vì vậy việc cấp sơ thẩm công nhận hết diện tích chiều ngang mặt tiền của thửa 525 cho ông Đ, bà Đ1 và buộc ông C trả giá trị đất là không hợp lý và chưa phù hợp với thực tế sử dụng đất. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo này của ông C, sửa án không buộc hộ ông C phải trả giá trị đất là đường nước và lối đi cho ông Đ, bà Đ1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phi E còn trong hạn pháp luật quy định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phi E. Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào năm 1997, ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phi E chuyển nhượng diện tích đất là 01 nền nhà cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Thúy N với giá là 08 chỉ vàng 24kara; đến năm 1999 thì ông H và bà N tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất này lại cho ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 với giá là 10 chỉ vàng 24kara. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự làm bằng giấy tay, các bên tiến hành thực hiện việc giao đất và trả đủ vàng. Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều tự nguyện thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có thật. Căn cứ vào Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự những tình tiết mà các bên đương sự thừa nhận với nhau thì không phải chứng minh.

Xét yêu cầu kháng cáo hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Phi E là không có căn cứ. Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa các bên chỉ làm giấy tay, cụ thể là “Tờ bán đất” đề tháng 2/1997 (BL16) và “Giấy bán đất” đề ngày 03/01/1999 (BL15) là không đúng về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995 vì “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, phải làm thủ tục và đăng ký tại Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền theo quy định của pháp luật đất đai”. Tuy nhiên, thực tế các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự là tự nguyện, các bên đương sự cũng đã tiến hành giao đất, nhận vàng; sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ, bà Đ1 tiến hành xây dựng nhà ở và các công trình phụ trên đất nhưng không có ai ngăn cản. Đến năm 2016 thì giữa các bên đương sự mới phát sinh tranh chấp. Căn cứ theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, *trừ các trường hợp sau: “Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải làm*

bằng văn bản nhưng văn bản không đúng... hay giao dịch dân sự được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó, các bên không phải thực hiện công chứng, chứng thực". Đồng thời tại điểm b3 khoản 2.3 Mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ.HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao có nêu "...Sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm...bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính... thì Tòa án công nhận hợp đồng". Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Cao Văn C, bà Nguyễn Thị Phi E với ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N lập vào tháng 02/1997 và sau đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị N với ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 lập ngày 3/1/1999 là có hiệu lực.

Về diện tích đất chuyển nhượng và quá trình sử dụng phần diện tích đất nhận chuyển nhượng: Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C có lời khai cho rằng diện tích đất mà ông chuyển nhượng cho ông H, bà N và ông H, bà N tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Đ, bà Đ1 có chiều ngang khoảng 5,7m (BL 178-208) và ông chỉ đồng ý tổng diện tích đã bán là 77 m² (theo đơn kháng cáo) là không có cơ sở. Căn cứ vào các lời khai của ông Cao Văn C và tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện khi ông C bán đất cho ông H, bà N là không có đo đạc nên bản thân ông cũng không biết rõ diện tích là bao nhiêu mà chỉ biết là cái nền nhà cũ của ông (BL 16, 117) và cũng có lời khai của ông C thể hiện diện tích nền nhà bán cho ông H, bà N là 105 m² (BL153). Trong quá trình giải quyết vụ án, ông C, bà Phi E không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh diện tích đất mà trước đây vợ chồng ông đã bán cho vợ chồng ông H có diện tích là bao nhiêu. Bản thân ông C cũng có lời khai khẳng định vị trí nền nhà mà ông bán cho ông H, bà N là đúng với vị trí mà hiện tại ông Đ, bà Đ1 cất nhà ở (BL 117), lời khai này cũng phù hợp với lời khai của bà Cao Thị A (là chị ruột của ông C ở thửa 524, giáp với thửa 525) cũng như phù hợp với kết quả xác minh từ những người dân ở gần với phần đất tranh chấp (BL 181, 184, 187, 190, 193, 195, 198, 199, 202, 203, 205, 208, 313). Ông C cho rằng việc ông H, bà N chuyển nhượng đất lại cho ông Đ, bà Đ1 và việc ông Đ, bà Đ1 cất nhà ở kiên cố cũng như các công trình phụ thì ông hoàn toàn không biết nên không thể ngăn cản là không có cơ sở. Bởi vì, theo lời khai của bà Cao Thị A xác định ông C có đi làm ăn xa nhưng 02 đến 03 năm là có về 01 lần (BL42) và theo xác nhận của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện C thì năm 2013 ông C có trực tiếp đến ngân hàng để vay tiền và ngày 28/12/2016 ông C đã thanh toán nợ cho ngân hàng (BL43). Điều này chứng tỏ ông C thực tế vẫn có về tới lui tại địa phương và biết việc ông Đ, bà Đ1 xây dựng nhà ở kiên cố và các công trình phụ trên phần đất mà ông Đ, bà Đ1 nhận chuyển nhượng, quá trình giải quyết ông C cũng có lời khai là ông có nghe chị ruột của ông là bà Cao Thị A nói lại về quá trình sử dụng đất của ông Đ, bà Đ1 nhưng ông không có ý kiến gì cũng không có hành vi ngăn cản hoặc báo với chính quyền địa

phương đề được can thiệp giải quyết (BL154). Vì vậy, diện tích đất thực tế ông Đ, bà Đ1 sử dụng là 233,4 m² nên cấp sơ thẩm xử công nhận diện tích đất này cho ông Đ, bà Đ1 sử dụng là hợp lý.

Về phần lối đi và đường nước: Trong tổng diện tích đất tranh chấp thực đo là 273,4m² có 8,6 m² là phần đường nước giáp với thửa 524 của bà Cao Thị A và đường đi có diện tích 31,4 m² giáp với thửa 526 của ông Ngô Văn K. Do hiện tại thửa 525 giáp với Tỉnh lộ 915 và hộ ông Đ, bà Đ1 đã sử dụng gần hết mặt tiền của thửa 525 nên những người ở phía trong của thửa 525 muốn đi ra Tỉnh lộ 915 thì phải đi nhờ qua phần lối đi thuộc thửa 524 của bà Cao Thị A. Phần đường nước có diện tích 8,6 m² là đường nước đã có từ lâu đời và là đường dẫn nước duy nhất để dẫn nước vào bên trong thửa 525, thửa 524. Vì vậy, việc công nhận đường nước có diện tích 8,6 m² và lối đi có diện tích 31,4 m² cho hộ ông C tiếp tục sử dụng là có căn cứ. Nhưng cấp sơ thẩm buộc ông C, bà Phi E phải thanh toán tiền giá trị quyền sử dụng đất đường đi, đường nước nói trên cho ông Đ, bà Đ1 với số tiền 18.000.000 đồng là không hợp lý vì đất đó hiện nay vẫn là đất thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C và cũng không nằm trong diện tích 233,4 m² đất mà ông Đ, bà Đ1 thực tế đang sử dụng nên cần thiết phải sửa quyết định này của án sơ thẩm, giao trả quyền sử dụng đất là đường đi có diện tích 31,4 m² và đường nước có diện tích 8,6 m² cho ông C là chủ sử dụng đất được sử dụng.

[3] Đề nghị của Kiểm sát viên xét xử phúc thẩm là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, không bị cải sửa có hiệu lực thi hành kể từ khi hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phi E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 163 và Điều 166 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào khoản 5 Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/PL-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phi E.

Sửa Bản án sơ thẩm số 50/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh;

Công nhận diện tích đất 233,4m² (trong sơ đồ khảo sát có ký hiệu là A (diện tích là 77 m²) và B (diện tích là 156,4 m²)) chiết từ thửa 525, tờ bản đồ số 07 trong tổng diện tích 1.970 m² tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1 cùng tất cả tài sản, cây trồng, vật kiến trúc có trên đất.

Diện tích đất 77 m² ký hiệu là A có tứ cận như sau:

- Tây bắc giáp phần diện tích tranh chấp 8,6 m² có chiều dài 13,9m;
- Đông bắc giáp tỉnh lộ 915 nhựa có chiều dài 5,2m;
- Tây nam giáp phần còn lại thửa 525 có chiều dài 5,7m;
- Đông nam giáp phần B có chiều dài 14,4m.

Diện tích đất 156,4 m² ký hiệu là B có tứ cận như sau:

- Tây bắc giáp thửa A diện tích 77m có chiều dài 14,4m;
- Đông bắc giáp tỉnh lộ 915 nhựa có chiều dài 10,7m;
- Tây nam giáp phần còn lại thửa 525 có chiều dài 10,1m;
- Đông nam giáp thửa đường đi 2m có chiều dài 15,6m.

Có sơ đồ kèm theo.

Công nhận diện tích 8,6 m² là đường nước và đường đi 2m (có diện tích là 31,4 m²) chiết từ thửa 525, tờ bản đồ số 07 trong tổng diện tích 1.970 m² tọa lạc tại ấp A, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh thuộc quyền sử dụng của hộ ông Cao Văn C.

Diện tích 8,6 m² là đường nước có tứ cận như sau:

- Tây bắc giáp thửa 524 có chiều dài 13,8m;
- Đông bắc giáp tỉnh lộ 915 nhựa có chiều dài 0,5m;
- Tây nam giáp phần còn lại của thửa 525 có chiều dài 0,75m;
- Đông nam giáp phần diện tích tranh chấp 77m² có chiều dài 13,9m.

Diện tích 31,4 m² (đường đi 2m) có tứ cận như sau:

- Tây bắc giáp phần còn lại thửa 525 có chiều dài 15,6m;
- Đông bắc giáp tỉnh lộ 915 nhựa có chiều dài 2m;
- Tây nam giáp phần còn lại thửa 525 có chiều dài 2m;
- Đông nam giáp thửa 526 có chiều dài 15,8m.

Có sơ đồ kèm theo.

Hộ ông Cao Văn C không phải thanh toán giá trị phần diện tích là đường đi và đường nước nói trên cho ông Châu Văn Đ và bà Nguyễn Thị Đ1.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phi E không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Cao Văn C và bà Nguyễn Thị Phi E 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu tiền số 0019712 ngày 05/01/2019 và 0019736 ngày 09/01/2019 do Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh thu.

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, 7b 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.

Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đường sự;
- Lưu: HS, TDS.

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

(Đã ký)

Trịnh Minh Tự

