TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ YÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 71/2018/DS-PT
Ngày: 21/8/2018
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 PHÚ YÊN

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thái Lan.
Các Thẩm phán: Ông Lương Quang và ông Mai Tấn Hoàng
- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Thu Hà– Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Yên.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Bà Trần Thị Thu Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên, mở phiên tòa xét xử dân sự phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 36/2018/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2018/DSST ngày 02 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 73/2018/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 147/2018/QĐ-PT ngày 19/7/2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 159/2018/QĐ-DS ngày 27/7/2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Võ Thị V, sinh năm 1961. Có mặt

2. Anh Trần Quốc D, sinh năm 1985. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: bà Võ Thị V, sinh năm: 1961.

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên;

Bị đơn: Ông Nguyễn N, sinh năm 1930; Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thị trấn H, huyện Đ do ông Nguyễn Văn T – Chủ tịch UBND thị trấn H làm đại diện, ông T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B – Phó Chủ Tịch UBND thị trấn H – làm đại diện.

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1952; Địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn H,

huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1921; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

4. Ông Phan Văn T, sinh năm 1962. Vắng mặt.

5. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1971. Có Đơn xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên.

6. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1969; Địa chỉ: Khu phố P, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên. Có đơn xin vắng mặt.

3. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Thị V (đại diện anh Trần Quốc D) trình bày: Trước đây, ông Nguyễn N, bà Đỗ Thị U có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đ, bà Trương Thị Y diện tích đất là 237m^2, sau đó, ông N, bà U cũng đã chuyển nhượng cho ông Đ, bà Y con đường đi với chiều ngang là 1,5m chiều dài từ mương nước đến lô đất ông Đ, bà Y nhận chuyển nhượng nêu trên. Năm 2003, ông Nguyễn Đ, bà Trương Thị Y chuyển nhượng lại cho con gái ông Đ, bà Y là chị Nguyễn Thị T, năm 2004 chị T mua thêm đất của bà Phạm Thị Th với diện tích là 42m^2 (rộng 3,5m dài 12m), tổng cộng đất của chị T là 279m^2. Năm 2013, chị T chuyển nhượng lại diện tích đất này cho bà V, anh D. Khi bà V, anh D tiến hành xây dựng nhà sau thì ông N không tranh chấp gì nhưng khi bà V, anh D chuẩn bị đổ đá xây dựng nhà trước thì ông N cản trở, tranh chấp diện tích đất là 10,6m^2 và con đường đi. Nay bà V, anh D được biết con đường đi này thuộc đất của UBND thị trấn H, ông N tự ý lấy đất do thị trấn H quản lý để chuyển nhượng là không đúng quy định. Nên, bà V, anh D yêu cầu tòa xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng con đường này, buộc ông N phải trả lại 5.800.000 đồng cùng với lãi suất tính từ ngày chuyển nhượng cho đến ngày xét xử theo mức lãi suất 1,5%/tháng và công nhận diện tích đất tranh chấp 10,6m^2 là của bà V, anh D. Tại phiên tòa sơ thẩm, Anh D xin rút yêu cầu ông N trả số tiền lãi và cũng không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn H trình bày: Diện tích đất đường đi ngang là 1,5m, dài từ mương nước đất ông Nguyễn N chuyển nhượng cho ông Đ có nguồn gốc thuộc thửa số 1094, tờ bản đồ 7A, diện tích là 325m^2 loại đất chuyên trồng lúa (năm 1990), năm 1995 trùng với thửa số 828 tờ bản đồ 17C, năm 2009 trùng với thửa 45 tờ bản đồ 34 diện tích là 170,7m^2, theo sổ mục kê năm 2002, quyển 2 trang 28 kê khai là đất công ích do UBND thị trấn H quản lý. Từ khi giao đất theo Nghị định 64/CP của Chính Phủ, UBND thị trấn H đã cho ông Nguyễn C thuê thửa đất trên để sản xuất, năm 2004 ông Nguyễn C đã trả lại cho UBND thị trấn H, UBND thị trấn H tiếp tục cho ông N thuê để sản xuất cho đến nay. Thời hạn thuê đất là không xác định, việc ông N lấy đất của UBND chuyển nhượng cho ông Đ, bà Y là không đúng quy định, đề nghị Tòa xem xét.

Đối với yêu cầu của anh D xin được tồn tại con đường để tiện việc đi lại, đây là yêu cầu thực tế, khi bà V, anh D có yêu cầu sẽ được UBND thị trấn H xem xét, giải quyết theo thủ tục hành chính.

- Ông Nguyễn Đ trình bày: Năm 2002 ông Đ, bà Y có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn N, bà U với diện tích đất là 237m^2 thuộc thửa 1095, tờ bản đồ 7B và năm 2006 có nhận chuyển nhượng đất đường đi (ghi là đất chỉ dụ là đất công ích của UBND thị trấn H), sau đó vợ chồng ông Đ, bà Y có chuyển nhượng lại thửa đất trên cho con gái là chị Nguyễn Thị T, việc chị T chuyển nhượng lại cho bà V, anh D là ông Đ không có ý kiến gì, ông Đ không liên quan gì đến vụ án này.

Chị Nguyễn Thị T trình bày: Trước đây, chị T có nhận chuyển nhượng của ông Đ, bà Y với diện tích đất là 237m^2 thuộc tờ bản đồ 1095, tờ bản đồ 7B và có nhận chuyển nhượng đường đi (ghi là đất chỉ dụ là đất công ích của UBND thị trấn H), tiếp đến chị T có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị Th, con là Phan Văn T diện tích đất là 42m^2 với chiều ngang là 3,5m, chiều dài là 12m. Năm 2013, chị T chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho bà V, anh D. Nay chị T xác định không liên quan gì đến vụ án này, yêu cầu Tòa xem xét.

- Ông Phan Văn T trình bày: Vào năm 2004, mẹ ông T là bà Phạm Thị Th có chuyển nhượng cho chị T diện tích đất là 42m^2 với chiều ngang là 3,5m, chiều dài là 12m, việc chị T chuyển nhượng lại cho bà V, anh D là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà V, anh D. Nay mẹ ông T đã chết, ông T là người đại diện không có ý kiến gì và không liên quan gì đến diện tích trên, đề nghị Tòa xem xét.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2018/DSST ngày 02 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định:

Áp dụng các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, 131, 155, 429 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 48 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009;

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D: Buộc ông Nguyễn N phải trả lại cho bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D diện tích đất 10,6m^2 thuộc thửa đất số 13 tờ bản đồ 34, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (*có sơ đồ kèm theo*) để công nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D.

Bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đường đi giữa ông Nguyễn N, bà Đỗ Thị U với ông Nguyễn Đ, bà Trương Thị Y, buộc ông Nguyễn N phải trả cho bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D 5.800.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá quy định về thi hành án và quy định về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/02/2018 nguyên đơn bà Võ Thị V có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu bị đơn ông Nguyễn N trả lãi đối với số tiền 5.800.000 đồng từ khi chuyển nhượng năm 2006 đến nay.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Võ Thị V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu ý kiến: về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, HĐXX và những người tham gia tố tụng là đúng quy định. Về nội dung vụ án : Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Võ Thị V; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị V: Diện tích đất con đường đi có chiều ngang 1,5m, chiều dài từ mương nước đến đất nhà ông Nguyễn Đ, bà Trương Thị Y hiện là nhà đất bà Võ Thị V nằm trong một phần đất thuộc thửa 45, tờ bản đồ 34 tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn H, huyện Đ, Phú Yên. Phần đất con đường đi này năm 2006 ông Nguyễn N, bà Đỗ Thị U đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Đ, bà Trương Thị Y với giá 5.800.000đ sau đó ông Đ, bà Y chuyển nhượng cho con là chị Nguyễn Thị T. Đến năm 2013 chị T có chuyển nhượng cho bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D diện tích đất hiện bà V, anh D đang ở 237 m^2 đồng thời giao lại cho bà V, anh D giấy tờ mua bán đất đường đi giữa ông N, bà U và ông Đ, bà Y. Qúa trình bà V, anh D sử dụng con đường đi này ông N cản trở vì vậy bà V, anh D tranh chấp. Xét phần đất con đường đi là đất công ích do UBND thị trấn H quản lý, ông N thuê để sản xuất nhưng tự ý chuyển nhượng cho ông Đ, bà Y là trái pháp luật, thời điểm chuyển nhượng các bên đều biết tình trạng pháp lý của đất nhưng vẫn chuyển nhượng do đó Tòa cấp sơ thẩm căn cứ Điều 122, 131 Bộ luật Dân sự tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất đường đi giữa ông Nguyễn N, bà Đỗ Thị U và ông Nguyễn Đ, bà Trương Thị Y vô hiệu, đồng thời buộc ông Nguyễn N phải trả cho bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D (là người đang sử dụng con đường đi) số tiền 5.800.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm anh Trần Quốc D là nguyên đơn cũng là người đại diện hợp pháp được ủy quyền của bà Võ Thị V đã rút yêu cầu tính lãi trên số tiền 5.800.000đ và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại gì khác nên Tòa cấp sơ thẩm không xem xét. Nay bà V kháng cáo yêu cầu tính lãi trên số tiền 5.800.000đ từ năm 2006 là không có căn cứ vì vậy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà V, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Phần diện tích đất đường đi hiện bà V, anh D làm lối đi vào nhà, theo ý kiến của UBND thị trấn H nếu bà V, anh D có nhu cầu sử dụng sẽ được UBND

thị trấn H xem xét, giải quyết theo thủ tục hành chính do đó bà V, anh D có trách nhiệm liên hệ để được giải quyết.

Về án phí: Nguyên đơn bà Võ Thị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị V; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 147, 148 BLTTDS 2015; Điều 100 Luật đất đai năm 2013; Điều 122, 131, 155, 429 và Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí lệ phí tòa án; Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009.

Tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D: Buộc bị đơn ông Nguyễn N phải trả lại cho bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D diện tích đất 10,6m^2 thuộc thửa đất số 13 tờ bản đồ 34, tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Phú Yên (*có sơ đồ kèm theo*) để công nhận quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D.

- Bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D có nghĩa vụ làm thủ tục đăng ký với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất đường đi giữa ông Nguyễn N, bà Đỗ Thị U với ông Nguyễn Đ, bà Trương Thị Y; buộc ông Nguyễn N phải trả cho bà Võ Thị V, anh Trần Quốc D 5.800.000 đồng (*Năm triệu tám trăm ngàn đồng*).

2. Về án phí:

- Nguyên đơn bà Võ Thị V phải chịu 300.000 đồng*(Ba trăm ngàn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm, đã nộp 300.000 đồng *(Ba trăm ngàn đồng)* tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số 0008677 ngày 13/02/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn trả cho nguyên đơn bà Võ Thị V 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)* đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai số 0000417 ngày 30/5/2016 của Chi cục thi hành án huyện Đ.

- Bị đơn ông Nguyễn N phải chịu 200.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm phần tranh chấp quyền sử dụng đất và 290.000 đồng *(Hai trăm ngàn đồng)* án phí về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tổng cộng ông Nguyễn N phải chịu 490.000 đồng *(Bốn trăm chín mươi ngàn đồng)* án phí DSST.

- Về lệ phí, chi phí định giá: Bị đơn ông Nguyễn N phải chịu 3.000.000 đồng *(Ba triệu đồng)* chi phí định giá tài sản. Bà Võ Thị V đã nộp 3.000.000

đồng *(Ba triệu đồng)* nên buộc ông Nguyễn N phải trả cho bà Võ Thị V 3.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong khoản tiền phải thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành xong.

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, 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 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện Đ (2);
- Chi cục THADS huyện Đ;
- P.GĐKT;
- Các đương sự;
- Lưu án văn ;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thái Lan