

Bản án số: 121/2022/DS-PT

Ngày: 08 - 4 - 2022

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 ĐỒNG THÁP

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;
Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tài – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29/3/2022 và 08/4/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 228/2021/TLPT-DS ngày 04/11/2021 về Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 25/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Trần Thị B, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Đường Hùng Vương, Khóm 2, thị trấn Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Bùi Văn T, sinh năm 1949 (Xin vắng mặt);

2. Nguyễn Thị L, sinh năm 1958;

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là: Anh Dương Nhật Đ, sinh năm 1987 (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/9/2019) (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 5, xã Đốc Binh Kiều, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Trần Thị L, sinh năm 1958;

2. Bùi Hoàng L, sinh năm 1987;

3. Bùi Minh T, sinh năm 1983;

4. Bùi Thúy V, sinh năm 1987;

5. Bùi Thị Mộng T, sinh năm 1978;

6. Bùi Thị Phương D, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, anh L, anh Thành, chị Vân, chị Thúy và chị Dung là: Ông Bùi Văn T, sinh năm 1949 (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/5/2013, 23/11/2017 và 29/11/2017).

7. Đặng Thị Liên K, sinh năm 1982;

8. Đặng Văn Kết H, sinh năm 1984;

9. Đặng Thị Phi E, sinh năm 1986;

10. Đặng Văn Phi H, sinh năm 1989;

11. Đặng Văn K, sinh năm 1990;

12. Đặng Thị H, sinh năm 1990;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Kiệt là: Bà Trần Thị B, sinh năm 1962 (theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2013);

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

13. Phan Châu L, sinh năm 1959;

14. Phan Thế L, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt);

15. Phan Thị Thùy L, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Khóm 2, thị trấn Mỹ An, huyện T, Đồng Tháp.

16. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật là: Bà Trần Thị Quý – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị B là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Bà Trần Thị B trình bày:

Vào năm 1990, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Phước Hòa chiều ngang 6m, dài 12m, diện tích 72m² với giá 02 chỉ vàng 24k. Ngày 19/4/1995, bà nhận chuyển nhượng của ông T, bà L một phần đất ngang 12m (Phía sau hậu nhà của bà và sau hậu nhà bà L), chiều dài đến kinh xáng mức (Phần giáp kinh xáng mức ngang 5m) với giá 1.000.000đ.

Ngày 12/7/2004, chồng bà là Đặng Văn Chói được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 14, diện tích 200m², tờ bản đồ số 07 (Phần đất được cấp giấy này không biết Nhà nước cấp cho phần đất bà mua của ông Hòa hay mua của ông T).

Trong quá trình sử dụng đất, bà L đã cất nhà qua phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông T, bà L. Năm 2007, bà làm đơn khởi kiện yêu cầu bà L giao trả phần đất lấn chiếm của bà chiều ngang 6m, chiều dài 8m, diện tích 48m², vụ án kéo dài đến ngày hôm nay.

Ngày 26/2/2020, bà có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu bà L giao trả tiếp phần đất chiều ngang 6m, chiều dài 2,8m, diện tích 16,8m².

Nay, bà yêu cầu bà L, ông Long dỡ nhà trả lại phần đất lấn chiếm ngang 6m, dài 10,8m, diện tích 64,8m²; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đứng tên thửa 15, vì phần đất này nằm trong thửa 14 do bà đứng tên quyền sử dụng đất và yêu cầu ông T, bà L phải giao trả phần đất 64,8m² nằm trong diện tích đất theo giấy mua bán đất ngày 19/4/1995.

- Bị đơn:

+ Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Năm 1991, bà có mua một phần đất của ông Ba Kiến chiều ngang 6m, dài 12m tính từ chân lộ xe, có vị trí:

- + Phía Bắc giáp lộ xe.
- + Phía Nam giáp nương lộ.
- + Phía Đông giáp ông Nguyễn Văn Nhứt.
- + Phía Tây giáp hộ ông Ba Kiến.

Phần đất này do hộ ông Ba Kiến bán lại cho bà, nhưng chủ sở hữu trước đây là của bà Trần Thị L, bà L bán lại cho ông Ba Kiến.

Đến ngày 18/9/1991, bà có mua tiếp của bà L phần đất ngang 6m, dài 8m tiếp giáp phần đất phía trước của bà. Do đất cũ là của bà L nên bà L có làm giấy sang nhượng cho bà ngang 6m, dài 20m tính từ chân lộ. Lúc mua đất có một căn nhà tre lá tạm bợ, đất thấp khi mùa lũ về nước ngập nên không ở được. Bà đã dỡ nhà cũ, chõ đất tôn nền nhà để ở. Khi mua đất chỉ làm giấy tay không đăng ký vì lúc đó Nhà nước không cho sang nhượng.

Đến năm 2003, Nhà nước cho đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cán bộ Địa chính Thị trấn có đến đo đạc làm giấy cho bà đứng tên diện tích 120m², trong đó: Thửa thứ nhất ngang 6m, dài 20m trừ mốc lộ giới 5m bà còn được đăng ký là 90m², tờ bản đồ số 07, thửa 15, đất thổ là phần đất bà B đang tranh chấp. Thửa thứ hai ngang 2m, dài 20m, trừ mốc lộ giới 5m, còn lại diện tích 30m². Đến ngày 13/02/2004, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, bà B yêu cầu vợ chồng bà dỡ nhà trả lại diện tích đất ngang 6m, dài 10,8, tổng diện tích 64,8m² và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên, bà không đồng ý. Vì đây là đất của bà nhận chuyển nhượng của bà L và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- + Ông Bùi Văn T trình bày:

Vào khoảng năm 1995, ông Chói và bà B có thỏa thuận với vợ ông là bà Trần Thị L mua phần đất phía sau hậu nhà của ông Chói chiều dài đến giáp Kênh Xáng. Vợ ông có nhắn ông về để làm giấy chuyển nhượng cho ông Chói. Khi ông về nhà, vợ ông bận công việc không có ở nhà nên ông không biết phần đất nào thỏa thuận để sang nhượng, ông do dự không chịu làm giấy. Vợ chồng

ông Chói nói ít khi cậu mới về, làm giấy đại đi, mợ T để hết phía sau cho con. Vì tin lời cháu mình nên ông làm giấy cho ông Chói.

Khi vẽ bản vẽ đã vẽ nhầm qua phần đất tiếp giáp phía sau hậu nhà bà L, trong đó có diện tích mà vợ ông đã sang cho bà L năm 1991 mà ông không hay biết. Ít ngày sau, vợ ông về biết ông đã làm giấy và vẽ sai nên có yêu cầu chỗ ông Chói điều chỉnh lại, nhưng ông Chói không giao giấy tay ra. Tờ nhượng đất không được chỉnh sửa nên không có bản cận hai bên làm chứng và cũng không có sự xác nhận của chính quyền địa phương mà chỉ có một mình ông ký và ký thay cho bà L là vợ ông.

Nay, bà B yêu cầu vợ chồng ông giao trả phần đất 64,8m² nằm trong diện tích đất theo giấy mua bán đất ngày 19/4/1995, ông không đồng ý, vì trong đó có phần diện tích 48m² đã chuyển nhượng cho bà L. Ông chỉ đồng ý với diện tích mà vợ ông đã thỏa thuận với ông Chói chiều ngang 6m, chiều dài đến Kênh Xáng, chiều ngang giáp Kênh Xáng là 4,5m.

Ông yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/4/1995 vô hiệu một phần chiều ngang 6m, chiều dài 8m, tổng diện tích 48m² mà vợ ông đã bán cho bà L vào năm 1991.

Phần đất còn lại chưa đăng ký quyền sử dụng đất là của ông, nhưng ông không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Thị L trình bày:

Năm 1991, bà có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L phần đất hậu phía sau nhà bà L chiều ngang 6m, dài 8m, phần mặt tiền bà L sang của ông Hòa, khi sang đất bà có làm giấy tay cho bà L. Ông T chồng bà ít khi ở nhà nên không có ký tên vào giấy tay đó và cũng không biết bà sang cho bà L.

Năm 1995, vợ chồng ông Chói đến thỏa thuận mua phần đất phía sau hậu nhà ông Chói đang ở bà đồng ý bán thêm phần đất phía sau hậu nhà ngang 6m dài đến Kênh Xáng là 4m với số vàng là 02 chỉ vàng 24k.

Khi ông T là chồng bà gặp vợ chồng ông Chói để làm giấy nhượng đất, không biết nói như thế nào mà ông T viết Tờ nhượng đất và vẽ nhầm sơ đồ qua phần đất bà đã chuyển nhượng cho bà L và phần đất còn lại của bà. Biết được sự việc, bà đến nhà yêu cầu vợ chồng ông Chói trả giấy để viết lại cho đúng

theo thỏa thuận, nhưng vợ chồng ông Chói cố tình ém nhẹm không trả. Bà có đến gặp anh Mỹ địa chính thị trấn Mỹ An trình bày sự việc và yêu cầu anh Mỹ không được cấp giấy chứng nhận phần cái chéo của bà cho bà B.

+ Ủy ban nhân dân huyện T có đơn xin vắng mặt và có ý kiến:

Sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 09/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B về việc yêu cầu bà L, ông Long di dời nhà trả đất diện tích 64,8m² (đo đạc thực tế 71,9m²) và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 71,9m² do bà Nguyễn Thị L đứng tên thừa 15, diện tích 90m², tờ bản đồ số 07. Đất tọa lạc khóm 2, thị trấn Mỹ An, huyện T, Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị B về việc yêu cầu ông T, ông L giao trả phần đất diện tích 64,8m² (đo đạc thực tế 71,9m²) nằm trong Tờ chuyển nhượng đất ngày 14/9/1995.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Sơ đồ kèm theo ngày 14/9/1995 bị vô hiệu một phần diện tích 71,9m² do bị nhầm lẫn.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2020 của Tòa án huyện T và Sơ đồ đo đạc ngày 24/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác; quyền và thời hạn kháng cáo; quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/6/2021 bà Trần Thị B làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Bùi Văn T và bà Nguyễn Thị L liên đới trả cho bà diện tích đất ngang 06m, dài 08m, vị trí đất nằm sau hậu đất của bà Nguyễn Thị L, tại Khóm 2, thị trấn Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Buộc bà L tháo dỡ căn nhà trên phần đất nêu trên để trả lại cho bà và buộc bà L trả cho bà phần đất dài 2,5m mà bà L đã lấn chiếm sau khi bà khởi kiện vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của mình. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào “Tờ Nhượng Đất” ngày 19/4/1995 giữa vợ chồng ông Bùi Văn T, bà Trần Thị L với ông Đặng Văn Chói (Là chồng bà Trần Thị B) thể hiện phần đất chuyển nhượng là: *“một ao lạng phương hướng và kích thước nằm ở sơ đồ vẽ phía sau của Tờ Nhượng Đất với số tiền là 1.000.000đ”*. Căn cứ vào sơ đồ vẽ trên “Tờ Nhượng Đất”, thì phần đất chuyển nhượng là một hình thang có vị trí ở phía sau đất của ông Chói và bà L và chỉ có số đo hai cạnh chiều rộng của hai đầu đất phía trước là 12m và phía sau 4,5m, không có số đo hai cạnh chiều dài, không có diện tích cụ thể. Đồng thời, sơ đồ cũng thể hiện vị trí đất chuyển nhượng là 12m tính từ chân lộ trở vào mới đến phần đất chuyển nhượng. Từ đó, cho thấy đất chuyển nhượng không thể hiện diện tích cụ thể, chân lộ ở vị trí nào khi đo từ chân lộ trở vào 12m. Việc ông T xác định chiều dài đất của bà L từ chân lộ trở vào 12m cũng không được bà L thừa nhận. Vì vậy, bà B cho rằng đất của bà L có chiều dài 12m tính từ chân lộ trở vào. Phần còn lại là bà L lấn chiếm đất của bà là không có căn cứ. Bởi vì, đường lộ hiện nay đã được sửa chữa nâng cấp nhiều lần, bà B cũng không chứng minh được vị trí chân lộ trước đây ở đâu. Mặt khác, diện tích đất bà B yêu cầu bà L trả lại ngang 6m, dài 10,8m không phù hợp với hình dạng đất chuyển nhượng được vẽ trong sơ đồ trên “Tờ Nhượng Đất” ngày 19/4/1995.

Ngoài ra, căn cứ vào Công văn số 125 ngày 25/7/2021, Ủy ban nhân dân huyện T xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đúng trình tự thủ tục, khi cấp giấy có đo đạc thực tế. Từ đó, cho thấy ông T, bà L không chuyển nhượng phần đất mà bà B yêu cầu bà L trả lại.

Mặt khác, Ủy ban nhân dân huyện T xác định việc cấp giấy chứng nhận cho bà L tính từ tìm lộ 846 trở vào 10m mới cấp giấy, diện tích bà L nhận chuyển nhượng 120m². Nhưng năm 2004, Ủy ban nhân dân huyện T cấp diện tích 90m². Đến năm 2009, Nhà nước thu hồi của bà L diện tích 28,2m² tiếp giáp thửa 15 và thửa 229 của bà L. Do đó, việc bà B cho rằng bà L cất nhà trên phần đất bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có căn cứ.

Vì vậy, bà B yêu cầu ông T giao trả 64,8m² đất theo “Tờ Nhượng Đất” ngày 19/4/1995 là không phù hợp như đã phân tích ở trên nên kháng cáo của bà B là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ và phù hợp nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm bà B đã là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí ngày 10/8/2009 nên Hội đồng xét xử miễn tiền án phí cho bà B. Vì vậy, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 166, Điều 179, Điều 203 của Luật đất đai, Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị B.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Phan Châu Long di dời nhà trả lại diện tích 64,8m² đất (Đo đạc thực tế 71,9m²) và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 71,9m² do bà Nguyễn Thị L đứng tên thuộc thửa 15, tờ bản đồ số 07, đất tại Khóm 2, thị trấn Mỹ An, huyện T.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị B về việc yêu cầu ông Bùi Văn T, bà Trần Thị L giao trả phần đất diện tích 64,8m² (Đo đạc thực tế 71,9m²) theo Tờ nhượng đất ngày 14/9/1995.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/3/2020 của Tòa án huyện T và Sơ đồ đo đạc ngày 24/9/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

5. Về chi phí tố tụng khác:

+ Bà Trần Thị B phải chịu 14.635.414 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (Đã nộp xong).

+ Bà Nguyễn Thị L phải chịu 2.687.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ (Đã nộp xong).

6. Về án phí:

+ Miễn tiền án phí dân sự cho bà Trần Thị B.

+ Bà Trần Thị B được nhận lại 3.892.500 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp gồm: 300.000 đồng theo biên lai số 0014878 ngày 21/6/2021, 1.200.000 đồng theo biên lai số 006249 ngày 10/4/2007 (Do ông Nguyễn Văn Chói nộp), 412.500 đồng theo biên lai số 004891 ngày 12/11/2010, 1.680.000 đồng theo biên lai số 0000832 ngày 06/3/2020 và 300.000 đồng theo biên lai số 0006455 ngày 18/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

+ Bà Nguyễn Thị L được nhận lại 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 004642 ngày 27/7/2010 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

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 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.

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

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

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

Sỹ Danh Đạt