

Số: 274/2019/DS-PT
Ngày: 03/10/2019
V/v: tranh chấp HĐCN
quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương
Cùng các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt
Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Kha – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 249/2019/TLPT-DS ngày 19/8/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2019/DS-ST ngày 18/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223/2019/QĐ-PT ngày 12/9/2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Nh, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số nhà A, khu phố B, phường C, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn S, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số nhà A, phường B, thành phố C, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp TB, xã TĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bến Tre.

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

Bà Phạm Thị Th, sinh năm 1978

Địa chỉ: Ấp TB, xã TĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre.

Ông Lê Thành Q, sinh năm 1954 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 4, ấp TB, xã TĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị Nh, ông Nguyễn Văn H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Nguyên đơn do ông Lê Văn S đại diện ủy quyền trình bày trình bày: Năm 2015 bà Nh được Ủy ban nhân dân huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 2995 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại xã TĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre. Năm 2008 bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim H một phần đất, phần còn lại có diện tích 78m² thuộc thửa mới 2995, tờ bản đồ số 02. Ngày 12/10/2011 bà Nh có chuyển nhượng cho ông H diện tích đất khoảng 1600m², tọa lạc tại ấp TB, xã TĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre với giá 300.000 đồng. Thửa đất này nằm trong thửa đất số 2995. Tháng 10/2011 ông H có mượn của bà Nh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đối chiếu với diện tích đất mà bà Nh đã chuyển nhượng cho ông H. Từ đó ông H không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nh và đã tự ý sử dụng diện tích 78m² thuộc thửa 2995. Bà Nh nhiều lần yêu cầu ông H trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông H không trả. Bà Nh khởi kiện yêu cầu ông H trả lại cho bà phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 51,9m² thuộc một phần thửa 2995 tờ bản đồ số 02 nay là thửa số 187 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã TĐ, huyện CT, tỉnh Bến Tre và yêu cầu ông H trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên. Bà H tự nguyện cho ông H sử dụng phần diện tích 51,9m² và không yêu cầu bồi hoàn giá trị.

- *Bị đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:* Năm 2011 ông có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Nh thuộc thửa 289 tờ bản đồ số 12 và thửa 2755 tờ bản đồ số 2 (thửa 2995) với giá 300.000.000 đồng. Bà Nh giao cho ông H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, do phần đất thửa 2995 có chiều ngang 02m và dài 25m là lối đi của bà Nh, còn phần đất còn lại có chiều ngang 01m, dài 25m là lối đi thuộc quyền sử dụng của ông Q nhưng bà Nh đang đứng tên sử dụng, nếu tách thửa sẽ tiến hành đo đạc khó khăn vì diện tích nhỏ nên cán bộ địa chính nói ông giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là được. Do đó, ông mới giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng lối đi cho đến nay. Phần diện tích đất tranh chấp ông đã mua của bà Nh, ông yêu cầu tòa án công nhận cho ông được quyền sử dụng phần đất này.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị Th trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông H.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre đã quyết định:

Áp dụng Điều 122, 124, 689, 697 của Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016. Tuyên xử:

1. Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Th có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị Nh phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích là 51,9m² thuộc thửa 187 tờ bản đồ số 13; thửa cũ là 2995, tờ bản đồ số 02 (có họa đồ kèm theo) và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB866306 vào sổ cấp số H02211 do bà Nh đứng tên quyền sử dụng đất.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Nh về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất có diện tích 26,1m² thuộc một phần thửa 2995 tờ bản đồ số 02 hiện do ông Lê Thành Q quản lý sử dụng.

3. Buộc bà Lê Thị Nh có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 22.691.000 đồng (Hai mươi hai triệu sáu trăm chín mươi một ngàn đồng).

Ghi nhận bà Lê Thị Nh tự nguyện cho ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Th sử dụng phần đất có diện tích 51,9m² thuộc thửa 187 tờ bản đồ số 13 (có họa đồ kèm theo) làm lối đi mà không bồi hoàn giá trị quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn H có trách nhiệm hoàn lại chi phí thu thập chứng cứ cho bà Lê Thị Nh số tiền 572.500 đồng (Năm trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thu thập chứng cứ, án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự, quyền yêu cầu thi hành án.

Ngày 01/7/2019 bà Lê Thị Nh kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, không buộc bà Nh phải thanh toán cho ông H số tiền 22.691.000 đồng.

Ngày 23/6/2019 ông Nguyễn Văn H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn và buộc bà Nh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần tại thửa 187 tờ bản đồ số 13 có diện tích là 51,0m² tọa lạc tại xã TĐ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Kiểm sát viên phát biểu về tố tụng: xét thấy Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện và tuân thủ đúng quy định pháp luật tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà Nh, ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, nghe các bên đương sự tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Bà Lê Thị Nh yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Phạm Thị Th trả lại phần đất có diện tích 51,9m² thuộc thửa 2995 tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp TB, xã TĐ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre. Ông H, bà Th không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nh và có yêu cầu phản tố: yêu cầu Tòa án công nhận cho ông bà được quyền sử dụng phần đất trên.

[2] Xét kháng cáo của bà Nh: Bà Nh không đồng ý trả cho ông H số tiền 22.691.000 đồng vì bà cho rằng bà không bán phần đất tranh chấp cho ông H. Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: ngày 12/10/2011 bà Nh có lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông H với giá 300.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng không ghi rõ số thửa, số tờ. Theo xác nhận của ông Nguyễn Anh Tuấn – là cán bộ địa chính xã TĐ khi đó thì bà Nh có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 289 và phần lối đi cho ông H tại phòng làm việc của ông Tuấn. Thửa đất mà ông H nhận chuyển nhượng của bà Nh không giáp lộ công cộng. Từ thửa đất số 289 ra lộ công cộng thì phải đi qua lối đi tranh chấp. Ông H cho rằng, bà Nh có bán luôn lối đi thì ông mới mua thửa số 289. Do đó, lời trình bày của ông H là phù hợp với thực tế. Bà Nh cho rằng ông H mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà để đối chiếu. Tuy nhiên, bà không có chứng cứ gì chứng minh và ông H cũng không thừa nhận nên lời trình bày của bà Nh là không có cơ sở.

[3] Mặc dù, phần đất này giữa hai bên chưa làm thủ tục theo qui định, nhưng bà Nh thừa nhận ông H sử dụng phần đất tranh chấp làm lối đi từ năm 2011. Khi ông H đổ cát, xây cầu và nâng cấp lối đi thì bà Nh cũng không có ngăn cản hay ý kiến gì. Ngoài ra, ông H và bà Th cũng để cho một số hộ dân khác cùng đi trên lối đi này ra lộ công cộng. Như vậy, có cơ sở để khẳng định bà Nh có chuyển nhượng cho ông H thửa đất số 2995 và trả đủ tiền cho bà Nh. Căn cứ theo điểm b.2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC thì hợp đồng này không bị vô hiệu. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là không phù hợp, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

[3] Như đã phân tích ở trên, kháng cáo của bà Nh là không có căn cứ để chấp nhận, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông H sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế có diện tích là 51,9m² thuộc một phần thửa 2995 tờ bản đồ số 02 nay là thửa số 187 tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại xã TĐ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H.

[4]. Do kháng cáo được chấp nhận nên ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nh là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2, Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Nh, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2019/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng Điều 689, 702 của Bộ luật dân sự 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Nh về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H và bà Phạm Thị Th trả cho bà Lê Thị Nh phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 51,9m² thuộc thửa 187 tờ bản đồ số 13; thửa cũ là 2995, tờ bản đồ số 02 lạc tại ấp TB, xã TĐ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo) và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB866306 vào sổ cấp số H02211 do bà Nh đứng tên quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H. Công nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 51,9m² thuộc thửa 187 tờ bản đồ số 13; thửa cũ là 2995, tờ bản đồ số 02 lạc tại ấp TB, xã TĐ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo) do bà Lê Thị Nh đứng tên quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn H.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận phần diện tích đất 51,9m² thuộc thửa 187 tờ bản đồ số 13; thửa cũ là 2995, tờ bản đồ số 02 lạc tại ấp TB, xã TĐ, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre sang cho ông Nguyễn Văn H.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Nh về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại phần đất có diện tích 26,1m² thuộc một phần thửa 2995 tờ bản đồ số 02 hiện do ông Lê Thành Q quản lý sử dụng.

3. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên bà Lê Thị Nh phải chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ là 572.500 đồng (Năm trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm đồng). Ghi nhận bà Nh đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003117 ngày 12/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến tre.

Bà Lê Thị Nh được miễn nộp án phí sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003288 ngày 01/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Bà Lê Thị Nh được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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 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 và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Phòng GĐKT;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hương

