

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 19/2020/DS – PT

Ngày: 17/4/2020

V/v “tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Võ Bích Hải**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Liên**.

Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Nguyễn Ngọc Huyền** – Thư ký
Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà **Nguyễn Thị Thủy** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần
Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 76/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2019
về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2019/DSST ngày 03/01/2019 của Tòa án nhân
dân quận Thốt Nốt bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2020/QĐ - PT ngày 30
tháng 3 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Văn Công K.**, sinh năm: 1944.

Địa chỉ: Khu vực T., phường H., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông **Huỳnh Mai L.**, sinh năm 1975.

Người đại diện ủy quyền của bị đơn: Bà **Huỳnh Thị P.**, sinh năm: 1956, (Văn
bản ủy quyền ngày 14/12/2016).

Cùng địa chỉ: Khu vực T., phường H., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Mai L..

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29/3/2016, ngày 05/6/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày:

Năm 1976, Nhà nước thu hồi đất của ông để thành lập nông trường Cờ Đỏ nên bà Huỳnh Thị N. (chị ruột bà Huỳnh Thị Đàm X.) cho ông một phần đất dưới mé sông để cất nhà ở. Tuy nhiên, sau đó bà X. kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm luôn phần đất của ông K. nên ông khiếu nại đến Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt và tại Quyết định số 161/QĐ.UBH.95 ngày 13/3/1995, ông được giao diện tích đất 218m², trả tiền hoa lợi cho bà X. diện tích 171m² là 302.692 đồng. Ngày 11.3.2008, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích đo đạc thực tế là 114,2m² nên ông không có yêu cầu gì.

Sau khi có Quyết định số 161 thì ngày 05/02/1996, ông K. có thỏa thuận mua thêm của bà X. phần diện tích đường đi là 51m², ông K. đã thanh toán xong cho bà X., đồng thời sử dụng đường đi này từ thời điểm đó cho đến nay nhưng diện tích đất chuyển nhượng vẫn còn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà X.. Do vậy, khi ông thực hiện quyền sử dụng đối với diện tích đất đã mua thì gia đình bà X. ngăn cản nên phát sinh tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ông yêu cầu công nhận phần diện tích 51m² mà bà Huỳnh Thị Đàm X. đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông tại biên bản ngày 05/02/1996. Khi đo đạc thực tế diện tích đất tranh chấp là 41,3m², ông thống nhất với Bản trích đo địa chính số 32 ngày 14/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Thốt Nốt. Ông K. yêu cầu Tòa án công nhận cho ông phần diện tích đường đi là 41,3m² tại thửa 434 do bà Huỳnh Thị Đàm X. đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01129 ngày 11/3/2008, đất tọa lạc ấp T., xã A., huyện Thốt Nốt (nay là khu vực T., phường H., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ). Do bà X. chết nên bị đơn ông Huỳnh Mai L. (con ruột bà X.) là người thừa kế phải thực hiện nghĩa vụ này. Ngoài ra, khi được công nhận quyền sử dụng đất ông đồng ý việc ghi nhận quyền sử dụng hạn chế về lối đi do ông đứng tên sử dụng, ông vẫn đảm bảo cho các hộ dân có lối đi như từ trước đến nay, trường hợp trong quá trình sử dụng hộ dân có tranh chấp thì có quyền khởi kiện.

Bị đơn ông Huỳnh Mai L. có người đại diện theo ủy quyền là bà Huỳnh Thị Phiến trình bày: Bị đơn thừa nhận ngày 05/02/1996, bà Huỳnh Thị Đàm X. (mẹ ruột ông Huỳnh Mai L.) có thỏa thuận chuyển nhượng thêm phần diện tích đường đi là 51m² và đã nhận thanh toán xong như ông K. trình bày. Tuy nhiên, các bên thỏa

thuận phần diện tích chuyển nhượng dùng để làm đường đi công cộng nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bị đơn không đồng ý. Trước đây bị đơn có ý kiến trường hợp ông K. đồng ý xây vách tường nước đá cách vách tường bà X. (nay là của ông Lâm) 0,3m thì bị đơn đồng ý công nhận phần diện tích đất tranh chấp nói trên theo yêu cầu của ông K., trường hợp không đồng ý thì hủy hợp đồng chuyển nhượng năm 1996, nhưng đến phiên hòa giải ngày 18/12/2018 bị đơn thay đổi không đồng ý công nhận phần diện tích đất tranh chấp cho ông K. mà chỉ đồng ý công nhận phần diện tích đất tranh chấp làm lối đi công cộng do Nhà nước quản lý và bị đơn thống nhất với diện tích đường đi theo mảnh trích đo địa chính số 32 ngày 14/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai quận Thốt Nốt. Đối với việc bị đơn có ý kiến yêu cầu nguyên đơn ông K. bồi thường thiệt hại tài sản là vách tường nhà ông Lâm thì nay bị đơn xác định không yêu cầu đối với vấn đề này nữa, khi nào có yêu cầu thì bị đơn sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại bản án sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 03/01/2019 của Tòa án nhân dân quận Thốt Nốt đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho ông Văn Công K. được quyền sử dụng phần đất có diện tích 41,3m² (ký hiệu 434A), loại đất ODT, thuộc một phần thửa 434, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu vực T., phường H., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01129 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 11/3/2008. Đồng thời, ghi nhận quyền sử dụng hạn chế đối với phần diện tích đất nêu trên về lối đi.

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất mà ông Văn Công K. được quyền sử dụng được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 32 ngày 14/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt (Đính kèm).

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01129 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 11/3/2008 cho hộ bà Huỳnh Thị Đàm X. đứng tên để điều chỉnh và cấp lại cho ông K. theo quy định pháp luật.

Ông Văn Công K. có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc, định giá; án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 17/01/2019 bị đơn ông Huỳnh Mai L. có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý giao trả quyền sử dụng đất diện tích 41,3m² thuộc một phần thửa 434 tọa lạc tại khu vực T., phường H., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ cho Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt để xử lý theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn ông Văn Công K. trình bày: Không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn và yêu cầu bị đơn phải tách thửa chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho ông. Ông K. cho rằng đã mua đất và trả tiền đầy đủ cho bị đơn nhưng giờ bị đơn buộc ông lấy đất làm đường đi công cộng là vô lý. Ông K. đồng ý để cho các hộ dân xung quanh đi lại trên lối đi mà ông đã mua của bị đơn. Ông K. đồng ý hỗ trợ chi phí thẩm định tại cấp sơ thẩm số tiền 2.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Huỳnh Thị P. trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và bị đơn đồng ý tách thửa đất đường đi cho ông K., nhưng không đồng ý việc ông K. sử dụng làm lối đi riêng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; ghi nhận nguyên đơn đồng ý hỗ trợ 2.000.000 đồng chi phí đo đạc tại cấp sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

1. Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn nằm trong hạn luật định, nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] **Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:** Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận phần diện tích đường đi đã nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Đàm X. tại thửa 434, tọa lạc tại ấp T., xã A., Huyện Thốt Nốt theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số H01129 được UBND huyện Thốt Nốt cấp ngày 11/3/2008 cho nguyên đơn. Nay bà X. chết nên ông Huỳnh Mai L. là người thừa kế phải thực hiện nghĩa vụ này. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “ và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án là phù hợp.

[3] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu kháng cáo:

Về nội dung: Xét các chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện vào năm 1996, ông Văn Công K. chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Đàm X. một đường đi từ bờ sông lên đến lộ và hai bên đã lập biên bản thỏa thuận ngày 05/2/1996 với nội dung: “ ...ngoài phần đất 171m² ra, bà X. giải quyết thêm cho ông K. đường đi từ sông lên lộ 65 có chiều ngang 1m5, chạy dài. Ông K. giải quyết hoa lợi cho bà X. số vàng là: 3 chỉ vàng 24k tại Ban tư pháp xã A.. Bà X. đã thử đủ số lượng giao nhận. Phần diện tích đất 171 m² và đường đi có chiều ngang 1m5 từ lộ đến sông, ông K. được chọn quyền sử dụng vĩnh viễn. Bà X. không được quyền khiếu nại trở về sau..’’. Biên bản thỏa thuận giữa hai bên có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã A..

Do phía bị đơn không thực hiện việc tách thửa diện tích đất đường đi cho nguyên đơn nên hai bên phát sinh tranh chấp. Quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn thừa nhận có chuyển nhượng đất đường đi cho nguyên đơn và đã nhận tiền đầy đủ nhưng cho rằng việc chuyển nhượng đất hai bên có thỏa thuận nhằm sử dụng làm đường đi đưa đò, làm đường công cộng. Bị đơn chỉ đồng ý giao phần diện tích đất tranh chấp làm đường đi chung cho các hộ dân, nguyên đơn không được sử dụng riêng. Ông K. không đồng ý với ý kiến của bị đơn việc mua đất làm lối đi công cộng. Theo Biên bản xác minh ngày 19/6/2018, có một số hộ dân đang đi trên phần đất tranh chấp nhưng không có yêu cầu gì và xác định vẫn sử dụng đường đi này trong nhiều năm nhưng không bị ông K. ngăn cản. Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời khai của các đương sự, Cấp sơ thẩm nhận định không có chứng cứ nào thể hiện việc bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp để làm đường đi công cộng nên lời trình bày của bị đơn không có cơ sở.

Xét thấy việc chuyển nhượng diện tích đất làm đường đi của nguyên đơn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế phía nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ trả giá trị đất cho bị đơn xong và bị đơn cũng giao đất cho nguyên đơn sử dụng từ năm 1996 cho đến nay. Cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định của Luật đất đai năm 1993, Bộ luật dân sự năm 1995 cho rằng Văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 5/2/1996 không vô hiệu nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận diện tích đất tranh chấp qua đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính là 41,3m² cho nguyên đơn được quyền sử dụng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Văn Công K. xác định vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại cấp sơ thẩm đồng ý cho các hộ dân xung quanh được sử dụng

đường đi mà ông K. đã chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Đàm X.. Do vậy, giữ nguyên việc ghi nhận ý chí tự nguyện của nguyên đơn về việc đồng ý xác lập quyền sử dụng đất hạn chế đối với đất tranh chấp là quyền lối đi qua cho các bất động sản liền kề của cấp sơ thẩm là phù hợp.

Về kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn cho rằng phần diện tích đất sát tường nhà bị đơn và giáp ranh với đường đi đang tranh chấp còn một phần đất của bị đơn nhưng qua đo đạc thực tế diện tích đất của bị đơn chiều ngang giáp mặt đường vẫn là 6.3 mét không thay đổi so với kết quả đo đạc ngày 14/7/2016 tại cấp sơ thẩm.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào mới nên không có cơ sở xem xét. Từ những nhận định trên, HĐXX xét thấy quan điểm của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ.

[4] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Tại cấp phúc thẩm bị đơn có yêu cầu đo đạc lại đất đang tranh chấp nên Tòa án tiến hành đo đạc thẩm định chi phí 5.000.000 đồng. Nhưng vì, yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Phần tiền này bị đơn đã nộp xong.

Về chi phí thẩm định tại cấp sơ thẩm: Công tác thẩm định hết số tiền là 5.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông K. đồng ý hỗ trợ 2.000.000 đồng nên ghi nhận, số tiền còn lại 3.000.000 đồng bị đơn phải chịu và các bên đã nộp xong.

[5] Về án phí dân sự:

Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn khởi kiện và được Tòa chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí

Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Mai L.;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận cho ông Văn Công K. được quyền sử dụng phần đất có diện tích 41,3m² (ký hiệu 434A), loại đất ODT, thuộc một phần thửa 434, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khu vực T., phường H., quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01129 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 11/3/2008. Đồng thời ghi nhận quyền sử dụng hạn chế đối với phần diện tích đất nêu trên về lối đi.

Vị trí, kích thước các cạnh của phần đất mà ông Văn Công K. được quyền sử dụng được xác định theo Mạnh trích đo địa chính số 32 ngày 14/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận Thốt Nốt.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận Thốt Nốt thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01129 do Ủy ban nhân dân huyện Thốt Nốt (cũ) cấp ngày 11/3/2008 cho hộ bà Huỳnh Thị Đàm X. đứng tên để điều chỉnh và cấp lại cho ông K. theo quy định pháp luật.

Ông Văn Công K. có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn chỉnh thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với phần đất trên theo quy định.

[2] Về án phí dân sự:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Huỳnh Mai L. phải chịu là 300.000 đồng.

Nguyên đơn ông Văn Công K. được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 892.500 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Thốt Nốt, thành phố cần Thơ theo biên lai thu số 002805 ngày 06/4/2016

- Về án phí phúc thẩm: Bị đơn có kháng cáo Huỳnh Mai L. chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí đương sự đã nộp theo biên lai thu số 004504 ngày 17/01/2019 thành án phí.

[3] Về chi phí thẩm định:

- Chi phí thẩm định tại cấp sơ thẩm số tiền 5.000.000 đồng.

Bị đơn ông Huỳnh Mai L. phải chịu 3.000.000 đồng, đã nộp xong.

Ghi nhận nguyên đơn ông Văn Công K. tự nguyện hỗ trợ chi phí thẩm định 2.000.000 đồng, đã nộp xong.

- Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm số tiền 5.000.000 đồng. Bị đơn ông Huỳnh Mai L. phải chịu và đã nộp xong.

Trường hợp bản án, 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân TP. Cần Thơ;
- TAND quận Thốt Nốt;
- Chi cục THADS quận Thốt Nốt;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Bích Hải