

Bản án số: 91/2023/DS-PT

Ngày: 09 - 3 - 2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền bồi thường

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

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

- Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc Phương;
Bà Nguyễn Thị Võ Trinh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Phan Trung Quốc – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 09 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số 374/2022/TLPT-DS ngày 18/11/2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp tiền bồi thường;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 57/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Đặng Thị C, sinh năm 1951;

Người đại diện theo ủy quyền của bà C là: Ông Trần Văn B, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: Số nhà 494, ấp Phú An, xã Phú Ninh, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/8/2020).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C là: Luật sư Lê Phi

Tùng – Văn Phòng luật sư Chí Tâm, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Đoàn Văn H, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp Phú An, xã Phú Ninh, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H là: Anh Trần Đình H1, sinh năm 1989. Địa chỉ: Số nhà 22, đường Nguyễn Huệ, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2023).

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

1. Phạm Thị B, sinh năm 1950 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp Thượng, xã Tân Quới, huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

2. Trần Văn B, sinh năm 1976 (Con bà C);

3. Trần Văn L, sinh năm 1952 (Chồng bà C, xin vắng mặt);

4. Hà Thị B, sinh năm 1971 (Vợ ông B, xin vắng mặt);

5. Trần Văn P, sinh năm 1996 (Con ông B, xin vắng mặt);

6. Võ Thị H2, sinh năm 1996 (Con ông B, xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp Phú An, xã Phú Ninh, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Ông Đoàn Văn H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Đặng Thị C trình bày:

Vào ngày 12/6/1997, bà có nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị B phần đất chiều ngang 5,5m, chiều dài từ Quốc lộ 30 đến bụi tre với giá là 02 chỉ vàng 24k. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay và bà đã thanh toán số vàng chuyển nhượng đất cho bà B xong, bà B cũng đã giao đất cho bà sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng.

Sau khi nhận chuyển nhượng, bà cho con là ông B cất nhà ở từ năm 1997. Trong quá trình sử dụng đất không có ai tranh chấp. Do hoàn cảnh gia đình nên từ thời điểm nhận chuyển nhượng đến nay bà không có đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Đến khi Nhà nước thu hồi đất để mở rộng Quốc lộ 30 thì mới biết là phần đất bà đang cho ông B sử dụng ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bà yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng đối với phần đất chiều ngang 5,5m, chiều dài 26,6m, diện tích 146,3m² thuộc một phần thửa 1886, tờ bản đồ số 2 đất tại xã Phú Ninh, huyện T, tỉnh Đồng Tháp vì phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà, không p.H1 của ông H. Đồng thời buộc ông H p.H1 trả lại số tiền nhà nước bồi thường để mở rộng Quốc lộ 30 là 23.247.000đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà yêu cầu bổ sung là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà B, điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông H. Giao cho bà được quyền sử dụng đối với phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 109,1m².

- Bị đơn ông Đoàn Văn H trình bày:

Nguồn gốc phần đất bà C tranh chấp là của ông Đoàn Văn Ghi (Cha ông H). Sau khi ông Ghi chết thì giao lại cho ông Nĩ (Anh ruột ông H) được quyền sử dụng. Đến khi ông Nĩ chết tiếp tục để lại thừa kế cho ông và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông vào ngày 10/7/2019. Do phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, nên không đồng ý theo yêu cầu của bà C.

Hiện nay, trên phần đất tranh chấp có căn nhà của ông B xây dựng từ trước năm 2000. Tuy nhiên, ông không yêu cầu ông B p.H1 di dời nhà để trả lại đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phạm Thị B trình bày:

Thừa nhận vào năm 1997, bà có chuyển nhượng đất cho bà C, bà đã nhận vàng chuyển nhượng xong và giao đất cho bà C sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng nên bà đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà C.

+ Anh Trần Văn L, chị Hà Thị B, anh Trần Văn P và chị Võ Thị H2 trình bày:

Đồng ý theo ý kiến ông B và không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị C đối với ông Đoàn Văn H, bà Phạm Thị B.

2/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đặng Thị C với bà Phạm Thị B.

3/ Buộc ông Đoàn Văn H pH1 giao quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị C diện tích 109,1m² trong phạm vi các mốc 11 – 14 – 15 – 5 trở về mốc 11 trên sơ đồ đo đạc, tại thửa 1886, tờ bản đồ số 2 (đối chiếu bản đồ địa chính chính quy thuộc một phần thửa 22 và thửa 26 tờ bản đồ số 19), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đoàn Văn H vào ngày 10/7/2019, đất tọa lạc tại xã Phú Ninh, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4/ Bà Đặng Thị C được quyền sử dụng phần đất diện tích 109,1m² tại thửa 1886, tờ bản đồ số 2, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đoàn Văn H vào ngày 10/7/2019, đất tọa lạc tại xã Phú Ninh, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

5/ Buộc ông Đoàn Văn H có trách nhiệm trả cho bà Đặng Thị C số tiền Nhà nước bồi thường Quốc lộ 30 là 23.247.000đ.

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 10/10/2022 ông Đoàn Văn H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp P thẩm Công nhận lại quyền sử dụng đất của ông ở phần đất đang tranh chấp; Hủy tờ bán đất giữa bà Đặng Thị C và bà Phạm Thị B; Buộc gia đình ông Trần Văn B dời nhà và trả lại đất đang tranh chấp.

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

Vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 P 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 ông Đoàn Văn H, 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] Về nguồn gốc đất: Theo giấy tay chuyển nhượng đất ngày 05/6/1991 thể hiện ông Phạm Ngọc Liêm chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Nĩ phần đất chiều ngang 5,5m, chiều dài từ sau H2 mả, từ mí hầm lạng vào H2 đường nước, bao gồm bụi tre cặp mé hầm. Phần đất còn lại từ Quốc lộ 30 trở vào tới bụi tre chiều ngang 5,5m, chiều dài 26,5m, ông Liêm cho em là bà Phạm Thị B. Do không có nhu cầu sử dụng nên đến ngày 12/6/1997, bà B chuyển nhượng phần đất này cho bà Đặng Thị C. Căn cứ vào lời khai của người làm chứng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đủ căn cứ xác định nguồn gốc phần diện tích đất tranh chấp do bà Đặng Thị C nhận chuyển nhượng từ bà Phạm Thị B vào năm 1997.

[2] Về quá trình sử dụng đất: Qua lời khai của bà Phạm Thị B, ông Phạm Ngọc Tho, ông Đặng Văn Dắc, ông Phạm Hòa Hiệp cũng như lời trình bày của ông H thể hiện bà C cho con là ông Trần Văn B cất nhà sử dụng đất từ năm 1997 đến nay. Như vậy, có đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp từ trước đến nay bà C sử dụng đất và trong quá trình sử dụng đất không có ai tranh chấp với bà C. Việc ông H cho rằng vì là bà con họ hàng nên khi gia đình bà C cất nhà không có ý kiến là không có cơ sở chấp nhận vì ông không cung cấp được chứng cứ để chứng minh cho ông B cất nhà ở nhờ, mặt khác nhà ông B sử dụng là nhà kiên cố, không pH1 nhà tạm.

[3] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện T thì “Ngày 13/6/2003 Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thừa 1886, tờ bản đồ số 2 cho ông Đoàn Văn Nĩ được thực hiện đúng trình tự, thủ tục, đối tượng tại thời điểm cấp giấy; tuy nhiên tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng không tiến hành đo đạc thực tế”. Từ đó, cho thấy trước thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nĩ đã có ông B là

con bà C cất nhà sử dụng đất. Do đó, khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho ông Nĩ là không chính xác về vị trí và diện tích đất.

Do nguồn gốc phần đất tranh chấp bà C nhận chuyển nhượng từ bà B vào năm 1997. Sau khi nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định không có ai tranh chấp. Năm 2003, ông Đoàn Văn Nĩ mới tiến hành kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận cho ông Nĩ không tiến hành đo đạc thực tế nên đã cấp luôn cho ông Nĩ phần diện tích đất đã có căn nhà của ông B là con của bà C sử dụng từ năm 1997. Vì vậy, không có căn cứ để xác định phần đất tranh chấp là của ông H thừa kế của ông Nĩ. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà C với bà B, buộc ông H trả lại đất cho bà C là có căn cứ.

[4] Do phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà C. Nhà nước đã thu hồi một phần diện tích để mở rộng Quốc lộ 30 và ông H đã nhận tiền bồi thường xong. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông H pH1 trả lại tiền bồi thường 23.247.000đ đã nhận cho bà C là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

[5] Tại phiên tòa P thẩm những người làm chứng cho ông H gồm: Ông Đoàn Văn Tư (Anh ruột ông H), anh Nguyễn Văn H1 (Bà con cô cậu ruột với ông H), ông Võ Văn Tha (Bà con cô cậu ruột với ông H) và bà Trần Thị Bót (Chị dâu ông H) trình bày cũng không biết cụ thể việc chuyển nhượng đất của các đương sự như thế nào. Anh H1 là người đại diện của ông H cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ tờ mua bán về vị trí, diện tích đất cũng như các chứng cứ khác của vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm là không phù hợp. Bởi vì, trên thực tế vị trí, diện tích đất đã được ông B cất nhà sử dụng từ đó cho đến nay.

Xét ý kiến đề nghị của vị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C là có căn cứ như đã nhận định ở trên nên chấp nhận.

Xét ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ nên chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Đoàn Văn H, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông H pH1 chịu 300.000đ tiền án phí dân sự P thẩm theo quy định của pháp luật.

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 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, Điều 106, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai, Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 129, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 ông Đoàn Văn H.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị C đối với ông Đoàn Văn H, bà Phạm Thị B.
4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ sang đất” ngày 12/6/1997 giữa bà Phạm Thị B với bà Đặng Thị C.
5. Buộc ông Đoàn Văn H pH1 giao quyền sử dụng đất cho bà Đặng Thị C diện tích 109,1m² đất trong phạm vi các mốc 11, 12, 13, 14, 15, 3, 4, 5, 11, thuộc thửa 1886, tờ bản đồ số 2 (Tương ứng với bản đồ địa chính chính quy thuộc một phần thửa 22 và thửa 26 tờ bản đồ số 19), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đoàn Văn H vào ngày 10/7/2019, tại xã Phú Ninh, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
6. Bà Đặng Thị C được quyền sử dụng diện tích 109,1m² đất trong phạm vi các mốc 11, 12, 13, 14, 15, 3, 4, 5, 11, thuộc thửa 1886, tờ bản đồ số 2 (Tương ứng với bản đồ địa chính chính quy thuộc một phần thửa 22 và thửa 26 tờ bản đồ số 19), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Đoàn Văn H vào ngày 10/7/2019, tại xã Phú Ninh, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng diện tích 109,1m² đất nêu trên để cấp lại cho bà Đặng Thị C theo quy định của pháp luật.

Ông Đoàn Văn H, bà Đặng Thị C được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 30/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/02/2021 của Tòa án nhân dân huyện T).

7. Buộc ông Đoàn Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Đặng Thị C số tiền Nhà nước bồi thường Quốc lộ 30 là 23.247.000đ (Hai mươi ba triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên pH1 thi hành án còn pH1 chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH1 thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Đoàn Văn H pH1 chịu 4.715.000đ. Do bà Đặng Thị C đã tạm ứng trước nên ông H pH1 có nghĩa vụ trả lại cho bà C 4.715.000đ.

9. Về án phí:

Ông Đoàn Văn H pH1 chịu 300.000đ án phí dân sự P thẩm, 6.890.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự P thẩm theo biên lai số 0013060, ngày 12/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Số còn lại pH1 nộp tiếp là 6.890.000đ.

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 pH1 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 P 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 P THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Sỹ Danh Đạt