| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐỒNG THÁP** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 335 /2023/DS-PT
Ngày 17 - 7 - 2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp 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 Đinh Chí Tâm

*Các Thẩm phán*: Ông Nguyễn Tấn Tặng

Bà Kiều Kim Xuân

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lâm Hồng Diễm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:*** Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 19 tháng 12 năm 2022 và 17 tháng 7 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 222/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng và tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 338/2022/QĐPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Lê Văn Út, sinh năm 1968,

Người đại diện hợp pháp: Đặng Thị Thưởng, sinh năm: 1970 (vợ ông Út),

Cùng địa chỉ: ấp A, xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Trung Điền – Văn phòng Luật sư Phạm Trung Điền thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long.

*2. Bị đơn*: Dương Văn Hùng, sinh năm: 1956,

Địa chỉ: ấp A, xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Trần Thanh Nam, Chủ tịch UBND huyện.

3.2 Đặng Thị Thưởng, sinh năm 1970 (vợ ông Út).

3.3 Nguyễn Thị Sang, sinh năm 1956 (vợ ông Hùng).

Người đại diện theo uỷ quyền: Dương Văn Hùng, sinh năm 1966.

3.4 Trần Văn Hiển, sinh năm 1963.

3.5 Trần Minh Phụng, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn Út.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Nguyên đơn Lê Văn Út và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đặng Thị Thưởng trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ (ông Lê Văn Lập, chết năm 1992 và bà Nguyễn Thị Hương, chết năm 1993) để lại diện tích 2.028m$^2$ (16,9m x 120m). Khi Nhà nước mở lộ Võ Văn Kiệt đã lấy 01 phần đất nên phần đất còn lại bị trũng thấp thành đất ao không trồng lúa được, nên đã sang nhượng cho ông Lê Văn Phục diện tích 676m$^2$ (16,9m x 40m) và bị đơn Dương Văn Hùng diện tích 200m$^2$ (10m x 20m), còn lại diện tích 1.152m$^2$.

Khi nhà bị siêu vẹo, nên ông cất lại nhà ở phía trước cặp lộ thì ông Hùng ngăn cản. Do đó khởi kiện yêu cầu ông Hùng trả lại diện tích 1.152m$^2$ cụ thể là theo diện tích đất đo đạc thẩm định tại chỗ và trừ đi 200m$^2$ đã bán.

*- Bị đơn ông Dương Văn Hùng và người đại diện cho người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Sang trình bày:*

Phần đất tranh chấp là của ông nhận sang nhượng của ông Út từ năm 1994, đến năm 1997 đào ao nuôi cá; đến năm 2008 được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 474m$^2$. Giáp với đất ông nhận sang nhượng và đào ao là đất của ông trồng lúa, nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông trình bày:* Có văn bản trình bày ý kiến và theo công văn số 842/UBND-NC đề nghị Toà án xét xử theo đúng quy định của pháp luật.

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

Ông có cất trại cặp lộ khi xem xét thẩm định tại chỗ, nhưng hiện nay đã dỡ bỏ, không có ý kiến gì trong vụ án này.

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

Trên đất tranh chấp, chỗ cặp ranh với đất của ông thì ông có hỏi ông Hùng để trồng 3 bụi chuối, trong vụ án này không có ý kiến gì, nếu cần thì chặt bỏ, vì cây không có giá trị.

***Bản án của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông quyết định:***

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 147, 158, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 188, 203 Luật đất đai; Điều 500, 502 Bộ luật dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016.

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi quyền sử dụng đất, diện tích 496,7m$^2$, thuộc thửa 2680, tờ bản đồ số 06, đất toạ lạc tại xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp, do ông Dương Văn Hùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất mương lộ, chưa cấp giấy CNQSDĐ (hiện do ông Dương Văn Hùng quản lý và sử dụng).

- Ông Lê Văn Út và bà Đặng Thị Thưởng có trách nhiệm di dời trụ đá, vật kiến trúc và cây cối trên đất (nếu có), để trả lại hiện trạng đất cho ông Hùng tiếp tục sử dụng.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông Lê Văn Út phải chịu 3.143.000 đồng nhưng ông đã nộp và thanh lý hợp đồng xong (hoá đơn thu tiền đo đạc theo hợp đồng số 645/HĐ.ĐĐ ngày 05/01/2022).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn Út phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 1.117.500 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 1.296.000 đồng theo biên lai thu số 0010374 ngày 29/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Ông Út được nhận lại số tiền chênh lệch là 178.500 đồng.

+ Các ông, bà: Dương Văn Hùng, Nguyễn Thị Sang, Đặng Thị Thưởng, Trần Văn Hiển, Trần Minh Phụng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Út kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự bà Thưởng, Luật sư Điền, ông Hùng, ông Hiển có mặt. Các đương sự khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ các chứng cứ cho Toà án xem xét giải quyết vụ án.

+ Bà Thưởng trình bày: Thay yêu cầu kháng cáo, chỉ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Út.

+ Luật sư Điền trình bày: Việc chuyển nhượng đất cho ông Hùng chỉ chuyển nhượng diện tích 10m x 20m. Không có hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên. Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông cấp quyền sử dụng đất cho ông Hùng là đúng thủ tục, tuy nhiên không đúng đối tượng. Vì không có sự đồng ý của ông Út, bà Thưởng; không có thủ tục tách thửa phần đất của ông Út, bà Thưởng còn lại với diện tích chuyển nhượng cho ông Hùng. Vi phạm Điều 100, Điều 101 Luật Đất đai 2013. Ông Hùng đăng ký quyền sử dụng đất và sử dụng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Út.

+ Bà Thưởng thống nhất ý kiến luật sư trình bày.

+ Ông Hùng trình bày: Không có căn cứ bà Thưởng, ông Út chuyển nhượng diện tích cho tôi là 200m$^2$. Tôi chuyển nhượng đất từ năm 1993, năm 1994 tôi sử dụng đất đến nay. Đào ao, trồng cây đã ổn định, khi ông Út, bà

Thưởng cất nhà tối đã ngăn cản cũng không có ý kiến. Đất tôi sử dụng ổn định nên yêu cầu giữ nguyên bản án.

+ Ông Hiển không có ý kiến tranh luận.

+ Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp các đương sự thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án xét yêu cầu kháng cáo của ông Cận không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thành phần những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thì các đương sự thống nhất không có ai có yêu cầu bổ sung hay khiếu nại.

[2] Về đất tranh chấp:

Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ xét: Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, thì phần đất tranh chấp 696,7m$^2$, toạ lạc tại xã Phú Cường, trong đó: 381m$^2$ là đất ao; 168,7m$^2$ hiện trạng có các nóng đá do ông Út, bà Thưởng dùng để cất nhà (hiện ông Hùng đã được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 474m$^2$, thuộc số thửa 2680, tờ bản đồ số 06) và diện tích 147m$^2$ là đất mương lộ (chưa được cấp giấy CNQSDĐ).

[3] Theo văn bản của UBND huyện Tam Nông: thì việc cấp giấy CNQSDĐ cho ông Dương Văn Hùng tại thửa 2680, tờ bản đồ số 06, diện tích 474m$^2$ là đúng trình tự, thủ tục, đối tượng theo quy định. Phần đất 147m$^2$ sau khi giải quyết xong tranh chấp, đủ điều kiện thì cấp giấy CNQSDĐ. Trước năm 2003, phần đất tranh chấp chưa kê khai đăng ký. Đến năm 2008 ông Hùng đăng ký và được cấp giấy, diện tích 474m$^2$, diện tích còn lại ghi nhận trên sổ mục kê là đất mương lộ. Khi thực hiện công trình đường ĐT 844 từ Tam Nông – Trường Xuân (nay là đường Võ Văn Kiệt) không có hồ sơ thu hồi, bồi thường, hỗ trợ về đất nên không xác định được người quản lý, sử dụng đất tại thời điểm thực hiện công trình.

Xét yêu cầu của nguyên đơn thấy: nguyên đơn cho rằng, diện tích đất tranh chấp là do cha mẹ cho vì là út trong gia đình (cha mẹ cho không giấy tờ, đã chết, hiện các anh em trong gia đình không tranh chấp). Sau khi cha mẹ

(chết) thì ông Út sử dụng đến nay, về diện tích đất có chiều ngang 16,9m x chiều dài 120m cũng không có gì chứng minh.

Về phần đất tranh chấp, nguyên đơn khai không thống nhất, cụ thể có lúc khai ranh giới sử dụng từ lộ làng tới hậu phía sau là ấp mương chiến lược cũ, qua mương chiến lược là đất của người khác, lúc thì khai sử dụng qua mương chiến lược tới lộ Võ Văn Kiệt.

Về thời gian sử dụng, lúc thì khai sang nhượng cho ông Hùng năm 1994, lúc thì khai năm 2004 phần đất sau hậu, sau khi sang nhượng xong thì ông Hùng đào ao nuôi cá, phía nguyên đơn sử dụng phần đất cặp lộ làng phía trước rồi bán lại cho ông Phục, lúc thì khai bán cho ông Phục phần đất cặp lộ làng xong, rồi dời nhà về gò phía sau, rồi mới bán cho ông Hùng phần đất hậu phía sau cặp gò.

Phần diện tích sang nhượng 200m$^2$ đất cho ông Hùng thì không giấy tờ, không ai chứng kiến, biết là ông Hùng sau khi nhận đất thì đào ao nuôi cá diện tích nhiều hơn diện tích sang nhượng nhưng cũng không chứng minh được việc có tranh chấp xảy ra.

Ông Hùng cho là sau khi nhận sang nhượng thì đào ao hết phần đất trên để nuôi cá và có nhận sang nhượng thêm của ông Hiển 01m ngang để làm đường đi, việc này ông Hiển thừa nhận tại phiên toà và chính ông Hiển là người đào ao cho ông Hùng đến mí mương ấp chiến lược và ông Hùng đã sử dụng nuôi cá. Nên lời khai của bị đơn là phù hợp lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hiển.

Ngoài ra, ông Hùng cho là phần đất sang nhượng đào ao nuôi cá là cặp mương chiến lược, rồi đến đất ông trồng lúa, sau khi Nhà nước làm đường thì phần đất ruộng chia làm hai, phía cặp mương ấp chiến lược thì không còn trồng lúa, sau đó ông đi đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất cặp đất được cấp giấy tới lộ Võ Văn Kiệt là đất mương lộ, Nhà nước chưa cho đăng ký.

Do nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguồn gốc đất, diện tích sang nhượng đất, không chứng minh được việc ông Hùng lấn chiếm đất, cũng như không chứng minh được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hùng là cấp nhầm đối tượng. Do đó không chấp nhận yêu cầu của ông Út.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Út kháng cáo yêu cầu sửa bản án. Nhưng không cung cấp chứng cứ gì thêm chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Bà Thưởng thừa nhận năm 1993 bán đất cho ông Hùng rồi đi làm ăn xa đến nay. Năm 2013 làm móng đá thì ông Hùng ngăn cản. Cho thấy ông Hùng, bà Thưởng không sử dụng đất từ năm 1993 sau khi đến năm 2013 thì có dự định làm móng cất nhà, ông Hùng ngăn cản không cho sử dụng thì cũng không có ý kiến tranh chấp. Sau đó, đã cất nhà sử dụng ở vị trí khác.

Ông Hùng chứng minh được có đất ruộng chiều dài từ kênh 1000 đến kênh ấp chiến lược và sử dụng phần đất tranh chấp. Qua tờ tường trình của ông Hùng và thu thập chứng cứ bổ sung lời khai người làm chứng ông Nguyễn Văn Nhơn, ông Lê Văn Luông. Đối chiếu văn bản cung cấp thông tin Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông; Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông thì ông Hùng tuy đăng ký quyền sử dụng đất là nguồn gốc đất khai mở nhưng có đủ căn cứ xác định đất ông Hùng sử dụng từ kinh ấp chiến lược đến tỉnh lộ 846. Ông Út, bà Thưởng không có chứng cứ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Hùng diện tích đất 200m$^2$ (10m x 20m) còn chừa lai diện tích đất tranh chấp. Do đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Út. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuy nhiên, do Tòa án cấp sơ thẩm không ghi vị trí cụ thể của diện tích đất tranh chấp theo quy định để thuận lợi cho việc thi hành án. Do đó, cần điều chỉnh lại cách tuyên án về vấn đề này.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp đúng quy định pháp luật nên chấp nhận. Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Út, phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự ;

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 và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Út.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn Út về việc đòi quyền sử dụng đất, diện tích 496,7m$^2$, thuộc thửa 2680, tờ bản đồ số 06, đất toạ lạc tại xã Phú Cường, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp, do ông Dương Văn Hùng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất mương lộ theo các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6 trở về mốc 1 (kèm theo sơ đồ đo đạc và văn bản xác nhận chứng nhận của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Tam Nông).

- Ông Lê Văn Út và bà Đặng Thị Thưởng có trách nhiệm di dời trụ đá, vật kiến trúc và cây cối trên đất (nếu có), để trả lại hiện trạng đất cho ông Hùng tiếp tục sử dụng.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: ông Lê Văn Út phải chịu 3.143.000 đồng nhưng ông đã nộp và thanh lý hợp đồng xong (hoá đơn thu tiền đo đạc theo hợp đồng số 645/HĐ.ĐĐ ngày 05/01/2022).

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn Út phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 1.117.500 đồng nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp 1.296.000 đồng theo biên lai thu số 0010374 ngày 29/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Ông Út được nhận lại số tiền chênh lệch là 178.500 đồng.

+ Các ông, bà: Dương Văn Hùng, Nguyễn Thị sang, Đặng Thị Thưởng, Trần Văn Hiển, Trần Minh Phụng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

7.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Văn Út phải chịu tiền án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0013249, ngày 26/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Ông Út không phải nộp thêm.

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, 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 kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

**Đinh Chí Tâm**