

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 59/2022/DS-PT

Ngày 31-3-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và
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 TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Các Thẩm phán:

Ông Phan Trí Dũng

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 236/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phan Kim H, sinh năm 1985; địa chỉ: Số B, khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Anh K, sinh năm 1998; địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang; địa chỉ liên hệ: Số A, Đ, phường H, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/02/2020), có mặt.

- Bị đơn: Bà Đỗ Thị Minh H1, sinh năm 1974; địa chỉ: Số B, khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; địa chỉ: Số M, đường H, tổ V, khu B, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022), có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị Lệ H2, sinh năm 1964; địa chỉ: Số N, khu phố F, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bà H2: Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979; địa chỉ: Số M, đường H, tổ V, khu B, phường P, thành phố Th, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2022), có mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T – Chức vụ: Chủ tịch, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phan Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Phan Kim H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Ngô Anh K trình bày:

Bà Phan Kim H đứng tên quyền sử dụng đất có diện tích 57m² thuộc thửa số 1032, tờ bản đồ 141 (B4-4) tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất đã được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02878/AT ngày 31/5/2013. Tại cạnh phía Tây thửa đất, bà H có chừa ra một phần đất diện tích đo đạc thực tế 7,6m² để làm nơi phơi quần áo và vật dụng trong gia đình, không có ai tranh chấp là thuộc quyền quản lý của bà H nằm trong thửa đất số 1032. Nguồn gốc thửa đất này bà H được tặng cho từ mẹ bà H là bà Phan Thị K, từ trước đến nay bà H vẫn sử dụng và không có tranh chấp. Tuy nhiên, do căn nhà bị hư hỏng nên bà H tháo dỡ nhà để làm lại thì bà Đỗ Thị Minh H1 là chủ sử dụng đất liền kề ở cạnh phía Tây đất bà H cản trở không cho bà H xây dựng và cho rằng phần đất này là của bà H1. Do quyền và lợi ích bị xâm phạm nên bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 7,6m² thuộc thửa đất số 1032, tờ bản đồ số 141 (B4-4) là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H.

- Bị đơn bà Đỗ Thị Minh H1 trình bày:

Bà Đỗ Thị Minh H1 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 162,3m² thuộc thửa số 1379, tờ bản đồ 141 tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07574 ngày 11/5/2018. Phần đất tranh chấp tổng diện tích 7,6m², trong đó có diện tích đất 3,9m² đã được cấp cho bà Đỗ Thị Minh H1 trong thửa đất nói trên; phần đất còn lại diện tích 3,7m² nằm giữa đất bà Phan Kim H và đất Đỗ Thị Minh H1 là đất chung nên không

chấp nhận yêu cầu của bà H. Năm 2019, bà H1 chuyển nhượng phần đất này cho bà Đỗ Thị Lệ H2 nhưng do phát sinh tranh chấp nên chưa sang tên được cho bà H2; hiện bà H1 vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Lệ H2 trình bày:

Ngày 04/7/2019, bà H2 có nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị Minh H1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số CK721913 diện tích 162,3m² thuộc thửa 1379, tờ bản đồ số 141 tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07574 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/5/2018 cho bà Đỗ Thị Minh H1 với số tiền 200.000.000 đồng, bà H2 đã trả đủ tiền cho bà H1. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 và bà H1 là hợp pháp, thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, hợp đồng được Văn phòng Công chứng P công chứng số 1978, quyền số 07/TPCC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2019. Bà H2 đã tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T để sang tên nhưng bà H ngăn cản và cho rằng bà H1 lấn đất của bà H. Thực tế phần đất của bà H1 từ trước đến nay đều có ranh giới rõ ràng, phần đất trống giữa hai thửa đất là phần sử dụng chung. Việc tranh chấp xảy ra là do bà H tháo dỡ nhà cũ để làm lại nhà mới và xây lên cả phần đất sử dụng chung và cả phần đất đã cấp cho bà H1, tại thời điểm Hằng nhận chuyển nhượng đất từ bà H1 thì bà H không tranh chấp. Việc tranh chấp của bà H là vô lý làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H2 nên bà H2 yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị Minh H1 và Đỗ Thị Lệ H2 được Văn phòng Công chứng P công chứng số 1978, quyền số 07/TPCC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2019 là có hiệu lực và bà H2 được quyền sử dụng thửa đất diện tích 162,3m² thuộc thửa 1379, tờ bản đồ số 141 tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 21/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Phan Kim H đối với bị đơn bà Đỗ Thị Minh H1 đối với phần đất diện tích 7,6m², trong đó có diện tích đất 3,9m² đã được cấp cho bà Đỗ Thị Minh H1 trong thửa 1379 tờ bản đồ số 141; phần đất còn lại diện tích 3,7m² nằm giữa đất bà Phan Kim H (thửa số 1032, tờ bản đồ 141 (B4-4) và đất Đỗ Thị Minh H1 (thửa 1379, tờ bản đồ số 141), đất tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Lệ H2.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Đỗ Thị Minh H1 và bên nhận chuyển nhượng bà Đỗ Thị Lệ H2 được Văn phòng Công chứng P công chứng số 1978, quyền số 07/TPCC-SCC/HĐGD ngày 04/9/2019 là có hiệu lực pháp luật.

Bà Đỗ Thị Lệ H2 được quyền quản lý sử dụng phần đất có diện tích đất 162,3m², thửa số 1379, tờ bản đồ số 141, tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương (vị trí A, B sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Bà H2 có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Giao cho Ủy ban nhân dân thành phố T phần đất diện tích đất 3,7m² nằm giữa thửa số 1032, tờ bản đồ số 141 của bà Phan Kim H và thửa số 1379, tờ bản đồ số 141 của bà Đỗ Thị Minh H1, đất tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương quản lý và xử lý theo quy định của pháp luật (vị trí C sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2021 nguyên đơn bà Phan Kim H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Theo Biên bản xác minh ngày 05/5/2021 tại Ủy ban nhân dân phường A; Văn bản số 592/CNTA-ĐK&GCN ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T; kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 163-2021 ngày 26/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 7,6m², trong đó có 3,9m² đất thuộc quyền sử dụng đất của bị đơn bà H1; 3,7m² không thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn cũng như bị đơn. Do vậy, nguyên đơn cho rằng đất tranh chấp là của nguyên đơn là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của bà H2: Ngày 11/5/2018, bà Đỗ Thị Minh H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07574 đối với diện tích đất 162,3m² thuộc thửa số 1379, tờ bản đồ 141 tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ngày 04/7/2019, bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đỗ Thị Lệ H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1978, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 04/7/2019. Tại thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp, bà H1 đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, các bên đã giao nhận tiền và thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng nên yêu cầu độc lập của bà H2 là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Ủy ban nhân dân thành phố Thuận An theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 7,6m² thuộc thửa đất số 1032, tờ bản đồ số 141 (B4-4) là thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2 cho rằng phần đất tranh chấp có diện tích 7,6m², trong đó có diện tích đất 3,9m² đã được cấp cho bà Đỗ Thị Minh H1 trong thửa đất nói trên; phần đất còn lại diện tích 3,7m² nằm giữa đất bà Phan Kim H và đất Đỗ Thị Minh H1 là đất chung nên không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Bà H2 có yêu cầu độc lập, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1978, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 04/7/2019 giữa bà H1 và bà H2.

[3] Theo tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện:

Ngày 31/5/2013, bà Phan Kim H được Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02878/AT đối với diện tích đất 57m² thuộc thửa số 1032, tờ bản đồ 141 (B4-4) tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất do bà H nhận tặng cho từ bà Phan Thị K theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 10/5/2013.

Ngày 11/5/2018, bà Đỗ Thị Minh H1 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07574 đối với diện tích đất 162,3m² thuộc thửa số 1379, tờ bản đồ 141 tọa lạc tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Nguồn gốc đất nhận tặng cho từ hộ ông Đỗ Văn T; ông Đỗ Văn T và bà Huỳnh Thị D theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 31/10/2017.

Ngày 04/7/2019, bà Đỗ Thị Minh H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Đỗ Thị Lệ H2 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1978, quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng P, tỉnh Bình Dương chứng thực ngày 04/7/2019.

Ngày 12/7/2019, bà Đỗ Thị Lệ H2 nộp hồ sơ đăng ký biến động nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại bộ phận tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T.

[4] Theo kết quả đo đạc tại Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 163-2021 ngày 26/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T thể hiện: Phần diện tích đất tranh chấp 7,6m² trong đó có diện tích 3,9m² thuộc thửa 1379 của bị đơn bà H, phần đất còn lại diện tích đất 3,7m² không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn và nguyên đơn; thửa 1032, tờ bản đồ 141 diện tích là 56,5m², số đo cạnh, hình thể thửa đất thay đổi, diện tích giảm 0,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện trạng có 0,4m² lấn ranh thửa 17 (không nằm trong diện tích đất tranh chấp); thửa 1379, tờ bản đồ 141 diện tích 158,4m², số đo cạnh, via hè, hình thể thửa đất thay đổi, diện tích giảm 3,9m² tại vị trí tranh chấp so với giấy chứng nhận.

[5] Theo kết quả xác minh ngày 05/5/2021 tại Ủy ban nhân dân phường A (bút lục 145), Văn bản số 592/CNTA-ĐK&GCN ngày 10/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T (bút lục 156) thể hiện đối với diện tích 3,7m² giữa thửa 1032 của bà H và thửa 1379 của bà H1 hiện nay chưa có cá nhân nào đăng ký quyền sử dụng đất và chưa có ai được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất đối với phần đất này.

[6] Như vậy, có căn cứ xác định phần diện tích đất tranh chấp 7,6m² không thuộc quyền sử dụng đất của nguyên đơn, đất của nguyên đơn giảm 0,5m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không liên quan đến phần đất tranh chấp. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[7] Đối với yêu cầu độc lập của bà Đỗ Thị Lệ H2: Xét, ngày 04/7/2019, bà H2 có nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị Minh H1 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số CK721913 diện tích 162,3m² thuộc thửa 1379, tờ bản đồ số 141 tại khu phố H, phường A, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS07574 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 11/5/2018 cho bà Đỗ Thị Minh H1 theo Hợp đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1978, quyền số 07TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng P chứng thực ngày 04/7/2019. Tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng, thửa đất không có tranh chấp (bà H tranh chấp vào ngày 01/11/2019), bà H1 đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, bà H2 đã thanh toán toàn bộ tiền chuyển nhượng và đã tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T, bà H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/7/2019 giữa bà H1 và bà H có hiệu lực nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà H2 là có căn cứ.

[8] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[9] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Kim H.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2021/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn bà Phan Kim H phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001755 ngày 14/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương (do ông Ngô Anh K nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Thuận An;
- TAND thành phố Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Đinh Thị Mộng Tuyết