

Bản án số: 89/2018/DS-PT

Ngày 01-10-2018

V/v “Yêu cầu thực hiện 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 PHÚ YÊN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Tấn Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Lương Quang

Bà Lê Thị Thái Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trà

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên: Ông Lê Văn Hùng -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 01 tháng 10 năm 2018 tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2017/TLPT-DS ngày 03 tháng 11
năm 2017 về “Yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2017/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2017
của Tòa án nhân dân huyện P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2018/QĐ-PT ngày
26 tháng 3 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2018/QĐ-PT ngày
17/4/2018; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 82/2018/QĐPT-DS ngày
18/5/2018; Thông báo mở phiên tòa số: 194/TB-TA ngày 10/8/2018; Quyết
định hoãn phiên tòa số: 207/2018/QĐ-PT ngày 29/8/2018; Quyết định hoãn
phiên tòa số: 224/2018/QĐ-PT ngày 11/9/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Nguyễn C – Sinh năm 1963; bà Lê Thị S –
sinh năm 1962. Nơi cư trú: thôn P, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Trần Công D – sinh năm 1953, bà Lê Thị H – sinh
năm 1952. Nơi cư trú: khu phố Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn vợ chồng bà Lê Thị
H: Luật sư Nguyễn N – Cộng tác viên trợ giúp pháp lý, Trung tâm Trợ giúp
pháp lý tỉnh Phú Yên. Có mặt.

4. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Trần Thị D, sinh năm: 1981; Trần Thị P, sinh năm: 1984; Trần Đức H, sinh năm: 1987; Trần Thị Kim L, sinh năm: 1989; Trần Thị Thu V, sinh năm: 1991; Trần Thị Tường V, sinh năm: 1991. Đồng cư trú : Khu phố Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Yên. Tất cả đều vắng mặt và có giấy ủy quyền cho vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H.

Người kháng cáo: Bị đơn vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 23/01/2015, tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S trình bày: Vào năm 1995 vợ chồng bà S có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng bà H 246m² đất có tứ cận: Đông giáp nhà đất vợ chồng bà H, tây giáp nhà đất ông Lê Văn C, nam giáp đường bê tông nội bộ, bắc giáp Quốc lộ 25, tọa lạc tại khu phố Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Yên với giá 20 chỉ vàng y. Khi mua bán có viết giấy tay chuyển nhượng nền nhà ở, có người làm chứng là ông Lê Văn Ch, ông Lê Văn C và bà Lê Thị O (anh em trai và mẹ ruột của bà S và bà H). Sau khi mua đất cũng trong năm 1995 vợ chồng bà xây nhà, hai bên xác định ranh giới đất rõ ràng phân định giữa hai bên, nhưng khi nhà nước có chính sách làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà H kê khai luôn phần đất đã bán cho vợ chồng chúng tôi. Nay vợ chồng chúng tôi yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo hiện trạng sử dụng đất từ năm 1995 đến nay, như biên bản định giá ngày 19/4/2016 của TAND huyện P.

Tài liệu có tại hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn vợ chồng bà Lê Thị H và ông Trần Công D trình bày: Chúng tôi thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trên cho vợ chồng bà S từ 1995, hai bên xác định ranh giới rõ ràng và sử dụng ổn định từ đó đến nay chúng tôi không tranh chấp hợp đồng. Nhưng khi chuyển nhượng hợp đồng ghi chiều rộng và chiều dài 8m x 30m không ghi diện tích, sau đó vợ chồng bà S xuất trình giấy chuyển nhượng có dấu sửa là 8,2m và ghi diện tích 246m² đất ở là không phải chữ viết của chúng tôi. Khi có kết luận giám định vợ chồng tôi xin rút yêu cầu đòi xem xét phần đất có chiều rộng 0,2m. Diện tích đất chuyển nhượng là 246m² nhưng đo đạc thực tế 275m², tăng lên 29m², nên yêu cầu tòa buộc vợ chồng bà S phải trả lại 29m² nằm ở phía sau nhà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2017/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện P đã quyết định:

Căn cứ các Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các khoản 2 Điều 401, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự và Điều 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn C, bà Lê Thị S: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng

ông Nguyễn C, bà Lê Thị S đã ký với vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H ngày 28/3/1995 và công nhận ông Nguyễn C, bà Lê Thị S được quyền sử dụng diện tích đất 275m², có vị trí hướng đông giáp nhà đất ông D, bà H 04 đoạn 6,25m+13,4m+11,1m+2,66m; hướng tây giáp nhà đất ông Lê Văn C 03 đoạn 6,17m+13,4m+14,08m; hướng nam giáp đường bê tông nội bộ một đoạn 08m; hướng bắc giáp Quốc lộ 25 một đoạn 08m thuộc tờ bản đồ 370D, số thửa 27, tọa lạc tại khu phố Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Yên cho vợ chồng ông C, bà S.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H: Đối với yêu cầu phản tố độc lập vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S trả lại 29m² phần diện tích đất phía sau nhà của vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S chưa xây dựng.

Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố độc lập của vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H về tranh chấp quyền sử dụng đất về chiều ngang 0,2m diện tích đất vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S đang sử dụng. Tại phiên tòa vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S rút yêu cầu phản tố về nội dung tranh chấp quyền sử dụng đất về chiều ngang 0,2m đối với diện tích đất vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S đang sử dụng là tự nguyện nên Hội đồng xét xử không xét.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29 tháng 9 năm 2017, bị đơn vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm buộc vợ chồng ông C, bà S trả lại 29m² đất; Không chấp nhận khoản tiền chi phí định giá tài sản và thẩm định 1.400.000 đồng và chỉ chịu ½ tiền chi phí giám định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Nguyễn N cho rằng: Đơn kháng cáo của vợ chồng ông D, bà H yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông C, bà S trả lại 29m² phần diện tích đất phía sau nhà của vợ chồng ông C, bà S chưa xây dựng là có căn cứ pháp luật bởi lẽ theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/1995 diện tích chuyển nhượng chỉ 246m² nhưng hiện trạng của vợ chồng ông C đang sử dụng đất diện tích 275m², nên yêu cầu áp dụng Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình: Buộc vợ chồng ông C, bà S phải trả 29m² phần đất chưa xây phía sau nhà để trả lại cho vợ chồng ông D, bà H.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên phát biểu về nội dung vụ án: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử

tuân thủ đúng theo pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông D, bà H giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến các bên đương sự, Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H đòi vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S phải trả lại 29m² đất tăng lên so với diện tích chuyển nhượng 246m² có tứ cận: Đông giáp nhà đất ông D, bà H 04 đoạn 6,25m+13,4m+11,1m+2,66m; Tây giáp nhà đất ông Lê Văn C 03 đoạn 6,17m+13,4m+14,08m; Nam giáp đường bê tông nội bộ một đoạn 08m; Bắc giáp Quốc lộ 25 một đoạn 08m thuộc tờ bản đồ 370D, thửa 27 tọa lạc tại khu phố Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Yên thì thấy rằng: Quá trình hòa giải và tại phiên tòa vợ chồng ông D và bà H đều công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với vợ chồng ông C, bà S ngày 28/3/1995 là phù hợp, không ai tranh chấp, ranh giới giữa hai bên được phân định rõ ràng bằng hàng rào lưới B40, cấm trụ bê tông kiên cố, vợ chồng ông C sau khi nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở ổn định từ 1995 đến nay, khi vợ chồng ông C làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông D đòi lại diện tích tăng lên là không có căn cứ, trái với hướng dẫn tại điểm b.3, mục b, Khoản 2.3, Điều 2 Nghị quyết số 02/2004/QĐ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình. Mặc khác tại phiên tòa vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H yêu cầu tòa án trả lại 29m² đất nhưng không xác định được ranh giới ở đâu, chỉ nói phần đất phía sau là không phù hợp với giới cận đã chuyển nhượng.

[2] Về chi phí định giá tài sản và thẩm định tại chỗ, chi phí giám định chữ số viết trong giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông D, bà H yêu cầu Tòa án buộc ông C, bà S cùng chịu. Nhưng theo Khoản 1 Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự thì yêu cầu của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu các chi phí tố tụng, cụ thể:

Về chi phí định giá tài sản: Buộc vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H phải chịu 1.000.000 đồng (Một triệu đồng), vợ chồng ông D, bà H đã nộp đủ 1.000.000 đồng.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H phải chịu 400.000 đồng (Bốn trăm nghìn đồng), vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H đã nộp 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) nên hoàn lại cho ông D, bà H 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

Về chi phí giám định chữ viết: Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông D, bà H rút yêu cầu phản tố về tranh chấp quyền sử dụng đất về chiều rộng 8,2m theo giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông C, bà S; Mặc khác ông D, bà H cũng thừa nhận quyền sử dụng đất diện tích 246m² cho vợ chồng

ông C, bà S nên buộc vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H phải chịu 5.068.000 đồng (Năm triệu không trăm sáu mươi tám nghìn đồng), đã nộp đủ 5.068.000 đồng là phù hợp.

Từ những căn cứ như trên, cần chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát tại phiên tòa, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]Về án phí: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Áp dụng Khoản 2 Điều 401, Điều 500, Điều 501, 502 BLDS;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S theo đơn khởi kiện ngày 23/01/2015.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S và vợ chồng ông Trần Công D, bà Lê Thị H lập ngày 28/3/1995. Vợ chồng ông Nguyễn C, bà Lê Thị S được quyền sử dụng diện tích 275m² đất gắn liền với tài sản vật kiến trúc có trên đất có giới cận: Đông giáp nhà đất ông D, bà H 04 đoạn 6,25m+13,4m+11,1m+2,66m; Tây giáp nhà đất ông Lê Văn C 03 đoạn 6,17m+13,4m+14,08m; Nam giáp đường bê tông nội bộ một đoạn 08m; Bắc giáp Quốc lộ 25 một đoạn 08m thuộc tờ bản đồ 370D, số thửa 27, tọa lạc tại khu phố Đ, thị trấn P, huyện P, tỉnh Phú Yên (có sơ đồ hiện trạng kèm theo). Vợ chồng ông D phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C.

Nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Về án phí: Căn cứ vào các Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vợ chồng ông Trần Công D phải chịu 200.000 đồng án phí DSST và 300.000 đồng án phí DSPT. Đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí DSPT theo biên lai thu tiền số AA/2015/7735 ngày 23/10/2017 tại Chi cục THA huyện P, nên còn phải nộp 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Hoàn lại cho vợ chồng ông Nguyễn C 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí DSST ở Biên lai thu tiền số AA/2015/5382 ngày 03/02/2015 của Chi cục thi hành án huyện P.

Về chi phí định giá tài sản và thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vợ chồng ông Trần Công D phải chịu 1.400.000 đồng (Một triệu bốn trăm nghìn đồng), vợ chồng ông D, bà H đã nộp 2.000.000 đồng, nên hoàn lại cho vợ chồng ông D 600.000 đồng.

Về chi phí giám định: Căn cứ Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vợ chồng ông Trần Công D phải chịu 5.068.000 đồng (Năm triệu không trăm sáu mươi tám nghìn đồng), đã nộp đủ 5.068.000 đồng.

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, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND huyện P (2);
- CCTHADS huyện P;
- P.GĐKT;
- P. TCCB;
- Các đương sự;
- Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Mai Tấn Hoàng