

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 118/2019/DS-PT
Ngày: 01-10-2019
V/v Tranh chấp quyền
sử dụng đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Tống Văn Viên

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân

Ông Trịnh Hữu Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Thị Mai Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, tiến hành mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2019/TLPT-DS, ngày 16 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 263/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2019 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:* Ông Nhan Ngọc S, sinh năm 1971 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

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

Ông Nhan Nhựt B, sinh năm 1960 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà Lê Thị L, sinh năm 1961 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà Phạm Thị Bé T, sinh năm 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bà Sơn Thị Mỹ T1, sinh năm 1983 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ông Nhan Hùng C, sinh năm 1983

Anh Nhan Ngọc H, sinh năm 1993.

Chị Nghị Thị Cẩm V, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho anh Nhan Hùng C, anh Nhan Ngọc H, chị Nghị Thị Cẩm V: Ông Nhan Ngọc S, sinh năm 1971; Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày: Ngày 28/11/2017 ông nhận chuyển nhượng thửa đất 800, tờ bản đồ số 31, diện tích 4.959m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh của ông Nhan Nhựt B và bà Lê Thị L. Sau đó ông T và ông B tiến hành cắm trụ phân ranh trước sự chứng kiến của ông Nhan Ngọc S. Ngày 23/01/2018 ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 16/12/2017 ông nhận chuyển nhượng tiếp thửa đất 1211, tờ bản đồ số 31, diện tích 464m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh của ông Nhan Nhựt B và bà Lê Thị L, phía ông Nhan Ngọc S ngăn cản cho rằng thửa đất này ông S đã nhận chuyển nhượng từ ông Nhan Ngọc B từ năm 1991 và canh tác đất từ đó đến nay nên không đồng ý giao đất cho ông T.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc hộ ông Nhan Ngọc S phải trả cho ông diện tích 480m² thuộc thửa 1211, loại đất trồng cây lâu năm và 386m² trong tổng diện tích 4.959m² thuộc thửa 800, tờ bản đồ số 31, loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn ông Nhan Ngọc S trình bày: Năm 1991 ông nhận chuyển nhượng từ ông Nhan Nhựt B (anh của ông S) diện tích đất 1.800m² loại đất trồng cây lâu năm và lúa, thời điểm này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 1992 Nhà nước bắt đầu đo đạc, ông với ông B đứng ra chỉ ranh phần đất 1.800m² mà ông đã nhận chuyển nhượng trước đây. Đến năm 1996 thì ông được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.040m² thuộc thửa 2684 (trong diện tích này có một phần đất mà cha của ông đã cho khoảng 4.000m²) sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không có ý kiến gì. Bản án sơ thẩm số 17/2009/HN-ST ngày 25/5/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã công nhận

cho ông tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.800m² thuộc thửa 2684 và 1.190m² thuộc thửa 2685. Tuy nhiên do quá trình đo đạc thiếu diện tích đất của ông đã nhận chuyển nhượng từ ông B và bà L 02 lần đó là phần đất ông Tđang tranh chấp.

Ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông T và có đơn phản tố yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1211 và thửa 2688; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nhan Nhựt B và ông Nguyễn Văn T tại các thửa đất 1211 và thửa 800; Yêu cầu của ông Nhan Nhựt B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên tách thửa cho ông diện tích 480m² thuộc thửa 1211 và 386m² trong tổng diện tích 4.959m² thuộc thửa 800, cùng tờ bản đồ số 31, tọa lạc Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bé T (vợ ông Nhan Ngọc S) trình bày:* Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Nhan Ngọc S.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nhan Nhựt B trình bày:* Năm 1991 ông có chuyển nhượng cho ông Nhan Ngọc S diện tích đất 1.800m² năm 2002 ông chuyển nhượng tiếp cho ông S diện tích đất 1.190m² nhưng không biết rõ số thửa, tờ bản đồ. Ông giao đất cho ông S canh tác từ năm 1991 đến nay. Năm 1996 đoàn đo đạc tiến hành đo diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng cho ông S và cả phần đất mà trước đây cha của ông đã cho ông S khoảng 03 công tầm cây để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S.

Năm 2009 Tòa án tỉnh Trà Vinh giải quyết chia tài sản chung giữa ông và bà Lê Thị L, tuyên công nhận các thửa đất: 2686 diện tích 430m², thửa 2687 diện tích 830m², thửa 2688 diện tích 4.884m² là tài sản chung của ông và bà L. Tuyên giao các thửa đất này cho ông sử dụng, buộc ông phải trả giá trị cho bà L, nên vào cuối năm 2017 ông đã chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho ông Nguyễn Văn T giá 240.000.000 đồng, ông đã thực hiện xong nghĩa vụ đối với bà L theo quyết định của Bản án.

Khi Tòa án huyện C thụ lý giải quyết tranh chấp giữa ông T và ông S, ông chỉ ranh đất mà trước đây ông chuyển nhượng cho ông S vào năm 1991 và 2002, sau khi trừ phần đất tranh chấp ra thì chỉ còn 2.222m², ông mới biết phần đất ông chuyển nhượng cho ông S đã được Ủy ban cấp giấy lại cho ông dù ông S là người canh tác. Do không biết việc cấp nhầm diện tích đất này mà ông đã chuyển nhượng đất của ông S cho ông T.

Ông không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Văn T theo yêu cầu của ông Nhan Ngọc S; Không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Ngọc S. Ông có ý kiến là ông S phải trả đất cho ông B, đối với phần diện tích bị thiếu của ông S thì ông không còn khả năng trả giá trị hay trả đất.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:* Bà và ông Nhan Nhựt B được Tòa án tỉnh Trà Vinh giải quyết cho ly hôn vào năm 2005, năm 2009 bà yêu cầu chia tài sản chung sau ly hôn với ông S, tại Bản án số 17 ngày 25/5/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã công nhận cho ông S được quyền sử dụng thửa đất 2684 và thửa 2685, do trước đây ông B đã chuyển nhượng cho ông S vào

năm 1991. Trong giai đoạn thi hành án ông B chuyển nhượng cho ông T khoảng 05 công đất vườn và 01 thửa đất ruộng nhưng bà không biết rõ số thửa, tờ bản đồ. Việc chuyển nhượng này do hai bên thỏa thuận, cơ quan thi hành án không đứng ra thi hành, bà được biết phần đất mà ông B chuyển nhượng cho ông T tiếp giáp với đất Tòa án công nhận cho ông S, bà không có yêu cầu trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh đã tuyên xử:

Áp dụng khoản 3, 9 điều 26, Điều 35, 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 273, 280 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 117, 122, 123, 132, 351, 352 Bộ luật dân sự; Điều 100, 166, 167, 169, 188, 202, 203 Luật đất đai 2013; Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hộ ông Nhan Ngọc S phải trả diện tích đất 386m² thuộc thửa đất 800, tờ bản đồ số 31.

Buộc ông Nhan Ngọc S, bà Phạm Thị Bé T, anh Nhan Hùng C, chị Nghị Thị Cẩm V phải trả diện tích đất 386m² thuộc thửa đất 800, tờ bản đồ số 31, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông Nguyễn Văn T, có tuyên vị trí tứ cận.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T, về việc yêu cầu hộ ông Nhan Ngọc S phải trả diện tích đất 480m² (thực đo 464m²) thuộc thửa số 1211, tờ bản đồ số 31, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nhan Ngọc S hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn T và ông Nhan Nhựt B đối với thửa 1211, diện tích đất 480m² (thực đo 464m²). Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông T đối với thửa 1211 vô hiệu.

Buộc ông Nhan Nhựt B và bà Lê Thị L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 480m² (thực đo 464m²) thuộc thửa số 1211 cho ông Nhan Ngọc S. Có tuyên vị trí tứ cận.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét cấp giấy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nhan Ngọc S.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nhan Ngọc S về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông T đối với thửa 800 diện tích đất 368m², tờ bản đồ số 31.

Buộc ông Nhan Nhựt B có nghĩa vụ trả cho ông Nhan Ngọc S số tiền 19.300.000 đồng giá trị đất diện tích 386m² thuộc thửa 800.

Buộc ông Nhan Nhựt B có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T, bà Sơn Thị Mỹ T1 số tiền 20.684.960 đồng giá trị đất diện tích 464m² thuộc thửa 1211.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí, L phí thẩm định định giá tài sản theo quy định.

- Ngày 10 tháng 6 năm 2016 ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho ông diện tích đất 480m² thuộc thửa 1211, tờ bản đồ số 31, tọa lạc Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh, buộc hộ ông Nhan Ngọc S phải trả diện tích đất trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Skhi bản án số 17/2009/HN-ST ngày 25/5/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh công nhận diện tích đất thửa 800, 1211 cho ông Nhan Nhựt B, bà Lê Thị L, bản án có hiệu lực pháp luật không có ai khiếu nại. Tuy nhiên bản án sơ thẩm của Tòa án huyện C căn cứ phần nhận định của bản án số 17/2009/HN-ST ngày 25/5/2009 cho rằng đất ông S mua 03 công, so sánh với thực tế ông S sử dụng để giải quyết công nhận đất cho ông S là chưa đảm bảo hiệu lực của bản án số 17/2009/HN-ST ngày 25/5/2009. Thửa 2686 đăng ký kê khai và cấp lần đầu diện tích 430m² đến khi cấp giấy lại tăng lên 480m², khi khảo sát kết quả là 460m², kết quả này chưa làm rõ, chưa lồng ghép toàn bộ thửa đất của ông S, ông B để xác định thực tế sử dụng của các bên. Ông Nguyễn Văn T căn cứ vào bản án để nhận chuyển nhượng đất của ông B, bà L theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự 2015 nhưng bản án số 27 ngày 29/7/2019 lại tuyên công nhận đất cho ông S là chưa có căn cứ vững chắc. Ngoài ra, chưa xem xét thu thập làm rõ công sức cải tạo đất, chưa xem xét công quản lý đất của ông S từ năm 1991 đến nay nên không có cơ sở để sửa án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 27/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T còn trong hạn luật định hợp L được chấp nhận.

[2] Về nội dung tranh chấp: Qua xem xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và quá trình nghiên cứu hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại bản án sơ thẩm số 17/2009/HN-ST ngày 25/5/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã công nhận ông Nhan Nhựt B và bà Lê Thị L có tài sản chung gồm các thửa đất 2686 diện tích 430m²; thửa 2687 diện tích 830m²; thửa 2688 diện tích 4.884m²; thửa 2685 diện tích 1.190m² tọa lạc Ấp T, xã Đ, huyện C. Đồng thời công nhận cho ông Nhan Ngọc S được quyền sử dụng 02 thửa đất 2684, 2685 lý do ông S đã chuyển nhượng đất từ

ông B vào năm 1991. Sau khi xét xử Bản án không bị kháng cáo, khiếu nại, có hiệu lực thi hành. Thửa 2686 (tức là thửa 1211) ông B kê khai đăng ký là 430m², khi cấp giấy có tăng diện tích (kết quả thực đo là 464m²). Đối chiếu với kết quả đo đạc 02 thửa đất mà trong phần nhận định của Bản án số 17 ngày 25/5/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh cho rằng ông S nhận chuyển nhượng từ ông B là 03 công và diện tích thực tế ông S sử dụng đúng là có sự chênh lệch nhau. Ông S cho rằng do quá trình đo đạc thiếu diện tích đất của ông đã nhận chuyển nhượng từ ông B và bà L 02 lần là diện tích đất 1.800m² thuộc thửa 2684 và 1.190m² thuộc thửa 2685 là phần đất hiện ông T đang tranh chấp với ông nên ông không đồng ý trả đất. Đối với ông Nguyễn Văn T ngày 16/12/2017 cũng đã nhận chuyển nhượng đất thửa đất 1211, tờ bản đồ số 31, diện tích 464m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh từ ông Nhan Nhựt B sau khi Bản án số 17 ngày 25/5/2009 có hiệu lực thi hành. Bản án của Tòa án huyện C căn cứ vào phần nhận định đất ông S nhận chuyển nhượng diện tích 03 công của ông B còn thiếu diện tích được cấp giấy để công nhận đất cho ông S là chưa có cơ sở rõ ràng, cần phải lồng ghép hết các thửa đất của ông Nhan Nhựt B được cấp giấy và các thửa đất của ông S được cấp giấy để xác định thực tế sử dụng của ông S, ông B. Phần đất tranh chấp ông B, ông S đều xác nhận đã giao cho ông S quản lý sử dụng từ năm 1991 đến nay nhưng khi giải quyết việc giao trả đất, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ để xem xét công sức gìn giữ đất của ông S từ năm 1991 đến nay.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy các sai sót này là nghiêm trọng, Tòa án cấp phúc thẩm không thể bỏ sung, khắc phục được nên chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên không xem xét kháng cáo của ông T.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2019/DS-ST ngày 29/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn: ông Nguyễn Văn T với bị đơn: ông Nhan Ngọc S.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh giải quyết lại sơ thẩm theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004973 ngày 01/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Về tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, tiền tạm ứng chi phí thẩm định, định giá tài sản sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- CCTHA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Tổng Văn Viên

