

Bản án số: 654/2024/DS-PT

Ngày 20 - 8 - 2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và hủy
quyết định hành chính trong lĩnh vực
đất đai”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ;

Các Thẩm phán: Ông Dương Tuấn Vinh;

Bà Nguyễn Thị Thúy Hòa.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thanh Bình – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Đoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại điểm cầu trung tâm trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai bằng hình thức trực tuyến vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 205/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy quyết định hành chính trong lĩnh vực đất đai”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DSST ngày 17 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2503/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1965. (Có mặt)

Cư trú tại: Tổ A, ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1968. (Có mặt)

Cư trú tại: Tổ A, ấp xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Văn T1 – Đoàn Luật sư tỉnh T. (Có mặt)

Địa chỉ: B P, Khu phố A, phường L, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Bị đơn:

1. Ông Phan Văn T2, sinh năm 1955; *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*
2. Bà Phan Thùy L, sinh năm 1959. *(Có mặt)*

Cùng cư trú tại: Tổ A, ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1968. *(Có mặt)*
Cư trú tại: Tổ A, ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh.
2. Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quang K – Giám đốc. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh P – Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T, chi nhánh huyện G. *(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)*

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phan Thùy L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10-11-2020 của ông Lê Văn H và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày:

Ngày 24/5/2007, vợ chồng ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị T có nhận chuyển nhượng đất trồng cây lâu năm của vợ chồng ông Phan Văn T2 và bà Phan Thùy L với chiều ngang 03m, chiều dài hết đất của vợ chồng ông T2, bà L, thuộc 02 thửa số 389 và thửa số 1109 tọa lạc tại ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, với số tiền 30.000.000 đồng, có viết giấy bán đất. Vợ chồng ông T2 có hứa sẽ nhập diện tích bán đất này qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) trồng cây lâu năm của ông H. Vợ chồng ông T2 hẹn lần hẹn lượt đến nay đã hơn 13 năm vẫn không làm thủ tục sang tên.

Sau khi chuyển nhượng đất 03, 04 tháng sau, bên ông H cắm trụ xi măng, làm lưới B40 tạm qua đất đã mua 1,3m dài hết đất để nuôi gà, thực tế hai bên chưa xác định diện tích cụ thể đủ 03m ngang hay chưa, nhưng chiều dài đã giao đủ vì giao hết chiều dài. Ông T2 nói chừng nào tách giấy quyền sử dụng đất sẽ đo đạc chính xác theo giấy mua bán. Hơn 13 năm sau mới đi làm giấy, do GCNQSDĐ bị đơn thể chấp ngân hàng. Khi làm giấy, địa chính nói đất có 1,3m chưa đủ 03m. Bên ông H qua nói với ông T2, bà L; ông T2 bà L nói nhiều đó chịu không chịu thì thôi. Nay ông H, bà T yêu cầu ông T2, bà L giao 1,7m dài hết đất đang tranh chấp còn thiếu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phan Văn T2, bà Phan Thùy L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày:

Ngày 24/5/2007, vợ chồng ông T2, bà L có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T 03m đất ngang, dài đến cuối đất của ông H, giá 30.000.000 đồng. Khoảng 01 tháng sau, hai bên tự đo đạc, giao nhận đất nhưng chưa công chứng, làm thủ tục tách thửa vì thời điểm đó, vợ chồng ông T2 đang thể chấp GCNQSDĐ

ở ngân hàng. Vợ chồng ông T2, vợ chồng ông H đã tự đo đạc, cắm trụ phân ranh, không nhờ cán bộ địa chính đo đạc, khoảng 01 tháng sau, ông H rào lưới kẽm B40 cố định phần đất đã chuyển nhượng, đến nay không rào lại.

Bà L xác định vợ chồng bà chỉ chuyển nhượng đất có chiều dài bằng với chiều dài đất ông H nhưng khi ông Hà r hàng rào thì lại rào luôn phần đất dôi ra có hình tam giác của vợ chồng ông T2, bà L vì lúc đó bà đi làm xa.

Tháng 8/2020, ông H thực hiện thủ tục đo đạc xác định lại diện tích đất và chỉnh lý bản đồ địa chính (chuyển bản đồ lưới).

Ngày 29/4/2021, bà L liên hệ Ủy ban nhân dân xã B và Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp hồ sơ thủ tục chuyển lưới thì biết được quy trình thực hiện thủ tục hành chính đo đạc, xác định lại diện tích chỉnh lý bản đồ địa chính phần đất của bà và vợ chồng ông H không đúng quy định, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của vợ chồng bà nên bà yêu cầu hủy kết quả chỉnh lý bản đồ địa chính đối với thửa 1109, 1110 và cũng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì đã giao đủ đất như giấy tay mua bán với ông H, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị T trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày, yêu cầu của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T trình bày:

Việc chỉnh lý bản đồ dựa trên cơ sở đo đạc của Ủy ban nhân dân xã B, cụ thể là công chức địa chính, có biên bản xác nhận ranh giới, mốc giới, thửa đất theo hiện trạng sử dụng, có ký tứ cận của các hộ xung quanh nên việc cấp đổi từ hệ thống bản đồ 299 sang bản đồ lưới chính quy Việt Nam 2000 là đúng quy định. Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự, Văn phòng đăng ký đất đai không có ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DSST ngày 17 tháng 5 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 500, 501 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, buộc ông Phan Văn T2, bà Phan Thùy L có trách nhiệm giao cho ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị T được quyền sử dụng phần đất diện tích 43,5m², có tứ cận:

Đông giáp đất của vợ chồng ông H dài 51,37m;

Tây giáp đất của vợ chồng ông T2 dài 50,27m;

Nam giáp đất vợ chồng ông H dài 0 m;

Bắc giáp đường Man Chà dài 1,63m;

Ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị T có trách nhiệm giao trả lại cho ông Phan Văn T2, bà Phan Thùy L được quyền sử dụng phần đất diện tích 46,6m² có tứ cận:

Đông giáp thửa 67 dài 54,41m+0,79m;

Tây giáp đất vợ chồng ông T2 dài 53,76m;

Nam giáp thửa 55 dài 1,53m;

Bắc giáp đất vợ chồng ông H dài 0m.

Ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị T có trách nhiệm di dời hoặc phá bỏ hàng rào trụ xi măng kẽm B40, cây, tài sản trên đất ông Phan Văn T2, bà Phan Thùy L được xử quyền sử dụng.

Ông Phan Văn T2, bà Phan Thùy L có trách nhiệm di dời hoặc phá bỏ cây, tài sản trên đất ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị T được xử quyền sử dụng.

(có sơ đồ kèm theo - Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 1583/SĐHT ngày 16/6/2021 của Công ty TNHH Một thành viên Đ)

Không chấp nhận yêu cầu hủy quyết định chỉnh lý bản đồ địa chính của bà Phan Thùy L.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 31/5/2024, bị đơn bà Phan Thùy L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm vì cho rằng án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Phan Thùy L trình bày giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do: theo thỏa thuận chuyển nhượng thì từ năm 2001 ông H đã nhận đất, làm hàng rào và xây cất trên đó. Việc chuyển nhượng xem như đã xong. Bà đưa GCNQSD đất cho ông H đi làm thủ tục tách thửa không phải để chuyển bản đồ lưới. Ông H phát hiện ra đất của bà sau khi chuyển bản đồ lưới có thừa nên đã đòi thêm đất. Về thủ tục chuyển bản đồ lưới đã được cơ quan chức năng thực hiện theo dữ liệu của xã cung cấp mà không có xác định ranh trực tiếp với người sử dụng đất nên kết quả chuyển lưới trên đất của bà từ 3m thành 5m là không đúng. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và hủy kết quả chuyển bản đồ lưới vì thực hiện không khách quan.

Bà Đỗ Thị T và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thùy L, giữ nguyên bản án sơ thẩm do đã xét xử đúng quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đều đã tuân thủ quy định về tố tụng. Kháng cáo của bị đơn là hợp lệ.

Về yêu cầu kháng cáo: án sơ thẩm đã tuyên xử có căn cứ, đúng pháp luật. Bà Phan Thùy L kháng cáo nhưng không xuất trình được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

Bị đơn Phan Thùy L kháng cáo trong thời hạn luật định nên đơn kháng cáo là hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định về thủ tục tố tụng. Án sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật trong vụ án và thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ, bị đơn ông Phan Văn T2 và đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên tại phiên tòa phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn giao tiếp diện tích đất 1,7m ngang và chiều dài đến hết đất của bị đơn đối với phần đất tranh chấp thuộc thửa 389 và 1109 toạ lạc tại ấp G, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh. Căn cứ khởi kiện là thỏa thuận ngày 24/5/2007 giữa hai bên về việc chuyển nhượng diện tích đất ngang 03m và chiều dài đến hết đất của bị đơn nhưng trên thực tế nguyên đơn mới cắm trụ lầy 1,3m đất ngang trong năm 2007; việc không thực hiện tách thửa để nhập diện tích đã thỏa thuận sang GCNQSD đất cho nguyên đơn là do bị đơn thế chấp đất cho ngân hàng.

Bị đơn không đồng ý, cho rằng nguyên đơn đã thực hiện cắm mốc xong trong năm 2007 thì chỉ xác định theo trụ mốc đã tự cắm, đồng thời có yêu cầu phản tố yêu cầu huỷ kết quả chỉnh lý bản đồ địa chính đối với thửa 1109, 1110.

Căn cứ vào các chứng cứ đã thu thập cùng lời trình bày của các đương sự, có cơ sở xác định:

Nguyên đơn và bị đơn trình bày thống nhất về nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 24/5/2007. Từ 04 hoặc 05 tháng sau khi thỏa thuận, nguyên đơn đã dựng hàng rào hết chiều dài đất của bị đơn ở sát ranh thửa đất nguyên đơn đã được cấp GCNQSD đất nhưng chưa thực hiện thủ tục tách thửa để nhập vào GCNQSD đất của nguyên đơn. Phần đất chuyển nhượng trước khi ban địa chính của UBND xã B đo đạc và thực hiện thủ tục chuyển đổi bản đồ lưới sang bản đồ số của UBND huyện G thì chưa được các bên xác định cụ thể về diện tích.

Theo Trích lục bản đồ ngày 30/5/2009 (BL 105), thửa đất của bị đơn có chiều ngang 36,8m giáp mặt đường M Bản trích đo ngày 16/6/2021 theo yêu cầu của Tòa án (BL 125) thể hiện chiều ngang đất giáp đường M của nguyên đơn theo chỉ ranh của nguyên đơn là 24,71m + 1,63m; chiều ngang đất của bị đơn là 33,43m; như vậy, so với số liệu của bản trích lục năm 2009 nêu trên, chiều ngang đất của bị đơn thừa 3.30m – gần tương đương với diện tích các bên thỏa thuận chuyển nhượng năm 2007 là 03m chiều ngang. Điều này thể hiện bị đơn vẫn chưa

giao đủ đất cho nguyên đơn như ý kiến nêu trong đơn khởi kiện nên yêu cầu khởi kiện là có căn cứ để chấp nhận. Riêng phần đất phía sau theo số liệu đo đạc thực tế thể hiện nguyên đơn sử dụng dư ở cạnh xéo tiếp giáp đất của bị đơn nên thừa 1,53m², phần đất này nguyên đơn thừa nhận sử dụng thừa nên cần buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Phan Thùy L về việc huỷ kết quả chỉnh lý bản đồ địa chính đối với thửa 1109, 1110: xét quá trình thực hiện thủ tục chuyển từ tài liệu 299 sang bản đồ lưới về số liệu đã căn cứ theo kết quả đo đạc của UBND xã B và niêm yết công khai, kết quả chỉnh lý phù hợp với bản trích đo của Tòa án yêu cầu đối với phần chiều ngang giáp mặt đường M, chứng tỏ bị đơn chưa giao đủ đất như thỏa thuận chuyển nhượng năm 2007 nên yêu cầu của bà L không được cấp sơ thẩm chấp nhận là có cơ sở.

Án sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn giao cho nguyên đơn diện tích đất 43,5m² và với vị trí đã nêu cụ thể kèm theo sơ đồ hiện trạng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3] Về yêu cầu kháng cáo:

Kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, hợp lệ.

Bị đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu xem xét lại toàn bộ nội dung án sơ thẩm vì cho rằng án sơ thẩm chưa xem xét hết tình tiết của vụ án, kết luận không đúng bản chất vụ việc. Như phân tích trên, án sơ thẩm đã tuân thủ quy định về tố tụng, thu thập đầy đủ các chứng cứ và đánh giá chứng cứ khách quan, chính xác nên đã tuyên xử có căn cứ. Người kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và huỷ kết quả chuyển đổi bản đồ lưới nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào mới trong giai đoạn xét xử phúc thẩm nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo.

Xét bản án sơ thẩm đã giải quyết đầy đủ, xác đáng và đúng pháp luật các vấn đề tranh chấp giữa các đương sự nên Hội đồng xét xử thống nhất theo đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Tuy nhiên bà L là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Phan Thùy L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ:

Điều 500, Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 167 Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, buộc ông Phan Văn T2, bà Phan Thùy L có trách nhiệm giao cho ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị T được quyền sử dụng phần đất diện tích 43,5m², có tứ cận:

Đông giáp đất của vợ chồng ông H dài 51,37m;

Tây giáp đất của vợ chồng ông T2 dài 50,27m;

Nam giáp đất vợ chồng ông H dài 0 m;

Bắc giáp đường Man Chà dài 1,63m;

Ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị T có trách nhiệm giao trả lại cho ông Phan Văn T2, bà Phan Thùy L được quyền sử dụng phần đất diện tích 46,6m² có tứ cận:

Đông giáp thửa 67 dài 54,41m+0,79m;

Tây giáp đất vợ chồng ông T2 dài 53,76m;

Nam giáp thửa 55 dài 1,53m;

Bắc giáp đất vợ chồng ông H dài 0m.

Ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị T có trách nhiệm di dời hoặc phá bỏ hàng rào trụ xi măng kẽm B40, cây, tài sản trên đất ông Phan Văn T2, bà Phan Thùy L được xử quyền sử dụng.

2. Ông Phan Văn T2, bà Phan Thùy L có trách nhiệm di dời hoặc phá bỏ cây, tài sản trên đất ông Lê Văn H, bà Đỗ Thị T được xử quyền sử dụng.

(có sơ đồ kèm theo - Sơ đồ hiện trạng sử dụng đất số 1583/SĐHT ngày 16/6/2021 của Công ty TNHH Một thành viên Đ)

Không chấp nhận yêu cầu hủy quyết định chỉnh lý bản đồ địa chính của bà Phan Thùy L.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Thùy L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trong 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 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.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh Tây Ninh (1);
- VKSND tỉnh Tây Ninh (1);
- Cục THADS tỉnh Tây Ninh (1);
- ĐS (5);
- Lưu VP(3), HS(2).17b.NHT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA****Nguyễn Thị Thụy Vũ**