TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - hạnh phúc

Bản án số: 72/2020/DS-PT
Ngày: 25-5-2020
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Võ Thị Hồng Mai.

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ;

Ông Phạm Văn Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Minh, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 408/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2019 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 72/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019, của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 84/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị G, sinh năm 1956; cư trú tại: Tổ B, ấp A, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà G: Anh Nguyễn Chí T, sinh năm 1984; cư trú tại: Ấp A, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh Văn Y, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp S, xã P, huyện G, tỉnh T.

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

+ Anh Nguyễn Trọng T1, sinh năm 1980;

+ Anh Nguyễn Trọng H, sinh năm 1986;

+ Anh Nguyễn Hữu N, sinh năm 1980;

+ Anh Nguyễn Duy H1, sinh năm 1977;

+ Anh Nguyễn Chí T, sinh năm 1984;

Cùng cư trú tại: Ấp A, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T1, anh H, anh N, anh H1: Anh Nguyễn Chí T, sinh năm 1984, cư trú tại: Ấp A, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

+ Anh Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1990; cư trú tại: Ấp S, xã P, huyện G, tỉnh T.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Chí T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bà G, anh T, ông Y có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Phần đất diện tích 276,5 m^2 nằm trong tổng diện tích 4.784,31 m^2 thửa số 25, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại Ấp A, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh là của vợ chồng Bà Lê Thị G và ông Nguyễn Văn C được Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04-11-2008.

Khoảng tháng 6 năm 2011, gia đình gặp khó khăn, ông C (chồng bà G) bệnh tâm thần nên ngày 09-6-2011 các con của bà G và ông C làm giấy ủy quyền cho bà G được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Y, được Ủy ban nhân dân xã Phước Đông chứng thực ngày 13-6-2011. Theo thỏa thuận giữa hai bên, bà G chuyển nhượng cho ông Y phần đất chiều ngang 05 m chiều dài hết đất, cong theo sơ đồ đất hướng giáp đất ông Suốt và kênh thủy lợi, giá chuyển nhượng là 335.000.000 đồng (trong đó có 50 m^2 đất ở nông thôn trị giá 10.000.000 đồng, còn lại là đất trồng cây lâu năm trị giá 325.000.000 đồng).

Ngày 27-6-2011, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Tây Ninh; sau đó, ông Y đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi ký kết hợp đồng, ông Y đã giao đủ tiền cho bà G nhưng chưa tiến hành đo đạc nên bà G chưa giao đất. Tháng 5 năm 2018, ông Y tiến hành cắm cọc ranh chiều ngang 05 m chiều dài kéo thẳng hết đất theo chiều dài đất của bà G nên xảy ra tranh chấp. Lúc đó bà G mới biết ông Y làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả phần hình tam giác giáp đất của bà, do nhầm lẫn nên bà đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Y với diện tích 915,5 m^2. Nay bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Y đối với diện tích 267,5 m^2 có hình tam giác như đã thẩm định.

Bị đơn ông Huỳnh Văn Y trình bày:

Theo thỏa thuận thì ông nhận chuyển nhượng của bà G phần đất diện tích 915,5 m^2, gồm chiều ngang 05 m, chiều dài kéo thẳng đến hết đất với giá

320.000.000 đồng, phần đất hình tam giác còn lại giáp kênh thủy lợi và ông Suốt giá 10.000.000 đồng, tổng cộng 330.000.000 đồng; hai bên có viết giấy tay ngày 11-4-2011. Ngày 26-4-2011, ông giao đủ số tiền 330.000.000 đồng cho bà G. Ngày 27-6-2011 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Tây Ninh; trước khi ký kết hợp đồng, cán bộ địa chính xã Phước Đông tiến hành lập biên bản thẩm định xác định vị trí, diện tích 915,5 m^2 và tứ cận vào ngày 03-6-2011 có ông và bà G ký tên vào biên bản. Ngày 04-7-2011, ông được Ủy ban nhân dân huyện Gò Dầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thực tế, ông đã ở nhờ trên đất chuyển nhượng trước khi nhận chuyển nhượng, sau khi ký hợp đồng ông tiếp tục quản lý sử dụng đến tháng 5 năm 2018 xảy ra tranh chấp. Nguyên nhân do anh H (con bà G) cắm trụ ranh lấn sang đất của ông nên ông làm đơn yêu cầu xã giải quyết, sau đó bà G khởi kiện ra Tòa án rồi rút đơn. Nay bà G yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 267,5 m^2 ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan a*nh Đức trình bày*: Thống nhất với lời trình bày của ông Y.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019, của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh, đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 157, 161, 165 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lê Thị G đối với bị đơn ông Huỳnh Văn Y về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất"

Buộc Bà Lê Thị G, anh Nguyễn Trọng T1, anh Nguyễn Trọng H, anh Nguyễn Hữu N, anh Nguyễn Duy H1, anh Nguyễn Chí T phải giao cho ông Huỳnh Văn Y 267,5 m^2 đất có hình tam giác nằm trong thửa số 41 bản đồ số 18 tại ấp Phước Đức A, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu có tứ cận: Tây giáp đất bà G dài 125,46 m, Đông Bắc giáp ông Y dài 35,54 m, Đông Nam giáp đất ông Y dài 90,28 m.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng,quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 31-10-2019, anh Nguyễn Chí T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy bản án sơ thẩm, buộc ông Y trả đất cho gia đình anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh T trình bày: Anh kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G, buộc ông Y trả đất cho gia đình anh.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của anh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Y vô hiệu 1 phần đối với diện tích đất 276,5 m^2 do có sự nhầm lẫn về diện tích chuyển nhượng. Cấp sơ thẩm thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trong quá trình giải quyết vụ án, bà G không thay đổi yêu cầu khởi kiện, nhưng khi xét xử, cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp quyền sử dụng đất" là không đúng với yêu cầu của đương sự, không đúng bản chất của giao dịch; cấp sơ thẩm cũng không lập luận lí do thay đổi quan hệ pháp luật tranh chấp. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm có áp dụng điều luật về giao dịch dân sự để giải quyết vụ án, do đó không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp cho đúng. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm vấn đề này.

[2] Xét kháng cáo của anh T thấy rằng: Bà G yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần đối với diện tích 276,5 m^2 nằm trong tổng diện tích 915,5 m^2 thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ 18, tọa lạc ấp A, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh mà bà G đã chuyển nhượng cho ông Y và ông Y đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011 (diện tích thực tế còn 893,2 m^2 do trừ lộ giới).

[3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26-11-2011 giữa bà G và ông Y hai bên đã thực hiện xong từ năm 2011, đến năm 2018, ông Y tiến hành xây nhà thì bà G và các con tranh chấp cho rằng có nhầm lẫn trong quá trình giao dịch, diện tích thực tế nhiều hơn diện tích chuyển nhượng.

[4] Theo hợp đồng, diện tích chuyển nhượng là 915,5 m^2, hồ sơ chuyển nhượng thể hiện có biên bản đo đạc, sơ đồ trích lục thửa đất với sự chứng kiến và xác nhận của bà G trong biên bản đo đạc do cán bộ địa chính xã lập. Do đó, việc bà G cho rằng khi chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc nên bị nhầm lẫn, không biết diện tích chuyển nhượng 915,5 m^2 là không có cơ sở.

[5] Mặt khác, trước khi lập hợp đồng theo quy định, giữa bà G, ông Y còn lập hợp đồng chuyển nhượng viết tay vào ngày 11-4-2011, trong đó, thể hiện rõ

tứ cận phần đất chuyển nhượng: "*chiều ngang 5 m, hậu thẳng hết phần đất nhà*" (tức đất của bà G). Nay bà G cho rằng chiều dài hướng giáp nhà bà G là đường cong theo chiều cong của cạnh hướng Bắc của phần đất (giáp đất ông Suốt và kênh thuỷ lợi là không đúng với thỏa thuận giữa hai bên.

[6] Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà G là có căn cứ, đúng pháp luật. Anh T kháng cáo nhưng không Cng cấp được chứng cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của anh T.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là có căn cứ; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh T phải chịu, do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 12, 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Chí T.

- Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số: 72/2019/DS-ST ngày 30 tháng 10 năm 2019, của Toà án nhân dân huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lê Thị G "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bị đơn ông Huỳnh Văn Y.

Buộc Bà Lê Thị G, anh Nguyễn Trọng T1, anh Nguyễn Trọng H, anh Nguyễn Hữu N, anh Nguyễn Duy H1, anh Nguyễn Chí T giao cho ông Huỳnh Văn Y diện tích đất 267,5m^2 có thuộc 01 phần thửa số 41, tờ bản đồ số 18, tại ấp Phước Đức A, xã Phước Đông, huyện Gò Dầu có tam cận: Tây giáp đất bà G dài 125,46 m, Đông Bắc giáp ông Y dài 35,54 m, Đông Nam giáp đất ông Y dài 90,28 m.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Thị G phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 9.800.000 đồng, tiền chi phí định giá tài sản là 5.200.000 đồng và tiền chi phí giám định: 1.000.000 đồng, tổng cộng: 16.000.000 đồng. Ghi nhận bà G đã nộp đồng 26.000.000 đồng. Hoàn trả cho Bà Lê Thị G 10.000.000 (mười triệu) đồng (đã trả xong).

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị G được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Chí T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm dân sự đã nộp tại Biên lai thu số 0009775 ngày 01-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Dầu, tỉnh Tây Ninh.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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 các Điều 6, Điều 7 và Điều 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:
- VKSND. TTN;
- Phòng KTNV.TAT;
- TAND huyện Gò Dầu;
- CCTHADS huyện Gò Dầu;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Võ Thị Hồng Mai