

Bản án số: 53/2019/DS-PT

Ngày: 17/4/2019

V/v: “Tr/c hợp đồng chuyển nhượng
Quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Bích Vân

Các Thẩm phán: 1/ Bà Lê Thị Minh Trang

2/ Bà Bùi Thị Cẩm Thúy

- Thư ký phiên tòa: Bà Thị Hoàng Oanh – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Võ Quốc Thông – Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 144/2018/TLPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án sơ thẩm số 13/2018/DS-ST ngày 01/6/2018 của Tòa án nhân dân quận O bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 319/2018/QĐPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1935

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Lê Văn Cẩm, Văn phòng luật sư Năm Cẩm thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Ngọc C, sinh năm 1945

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Hữu L, Văn phòng luật sư Nguyễn L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Đỗ Thị Mỹ P, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Lê Thị Ngọc C

- *Người làm chứng:*

1/ Ông Trần Minh T, sinh năm 1966

Địa chỉ: 664 khu vực T, phường P, quận O, thành phố Cần Thơ.

2/ Bà Lâm Thị L, sinh năm 1970

Địa chỉ: Khu vực T, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: bị đơn Lê Thị Ngọc C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và quá trình thu thập chứng cứ, phía nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Kim S trình bày:

Vào ngày 17/4/1993, bà có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Lê Thị Ngọc C có diện tích ngang 5,8m x dài 22m = 127,6m² với số tiền 250.000đồng, thuộc thửa đất số 440 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Khu vực T, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ. Việc mua bán lập bằng giấy tay, có chứng thực của chính quyền địa phương.

Su khi nhận chuyển nhượng bà có làm hàng rào tre trên phần đất đã chuyển nhượng; đến năm 2004 bà làm hàng rào lưới B40 thì bà C có tranh chấp. Bà có nhờ chính quyền địa phương lập biên bản để xác định ranh giới, mốc giới thửa đất vào ngày 03/5/2004. Bà C có chứng kiến và ký tên vào biên bản. Su đó bà đã làm hàng rào lưới B40 và sử dụng ổn định đến nay.

Bà đã nhiều lần yêu cầu bà C tách quyền sử dụng đất cho bà nhưng bà C không đồng ý. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu bà C tách quyền sử dụng đất đối với diện tích 133,7m² (vị trí A và C) theo trích đo số 06/TTKTTNMT ngày 17/01/2018 cho bà.

Bị đơn – bà Lê Thị Ngọc C trình bày:

Bà thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà S từ năm 1993, khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay; phần đất chuyển nhượng có chiều ngang là 3,8m chứ không phải 5,8m như bà S đã trình bày. Vì vậy bà không đồng ý tách quyền sử dụng diện tích đất ngang 5,8m x dài 22m như bà S đã yêu cầu.

Đối với diện tích đất phát sinh tranh chấp tại vị trí B theo bản trích đo địa chính, bà không có yêu cầu phản tố.

Vụ kiện được Tòa án nhân dân quận O hòa giải nhưng không thành, tại bản án số 13/2018/DS-ST ngày 01/6/2018 của Tòa án nhân dân quận O đã tuyên như Sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim S.

Buộc bà Lê Thị Ngọc C và bà Đỗ Thị Kim P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Nguyễn Thị Kim S.

Công nhận phần đất ở vị trí A và C là của bà Nguyễn Thị Kim S (theo bản trích đo số 06/TTKTTNMT ngày 17/01/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ).

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Kim S thôi lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc C 3.355.000đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim S tự liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để được đăng ký sang tên quyền sử dụng đất ở vị trí A và C theo loại đất ODT.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh diện tích đất của bà Đỗ Thị Mỹ Phượng.

(kèm theo bản trích đo số 06/TTKTTNMT ngày 17/01/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ)

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí định giá, lệ phí trích đo địa chính, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận O đã tuyên, ngày 01/6/2018 bị đơn bà Lê Thị Ngọc C kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến các đương sự như Sau:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu: phía bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và cho rằng bị đơn chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích 3,8m x 22m, nguyên đơn đã tự ý sửa thành 6,8m x 22m là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, xác nhận diện tích chuyển nhượng là 3,8m x 22m.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu: Đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì thực tế phần đất bị đơn Sa chuyển nhượng cho nguyên đơn có chiều ngang 5,8m, có xác nhận của những người làm chứng. Lý do nguyên đơn sửa thành 6,8m là do có cộng cả phần đất của ông Hải

cho. Bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng chiều ngang 3,8m nhưng không có chứng cứ chứng minh, bị đơn đã nhận tiền và đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng trong thời gian dài mà không có khiếu nại gì.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc thực hiện pháp luật Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời gian nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung:

Tại biên bản hòa giải ngày 22/9/2017 thể hiện nguyên đơn không đồng ý với bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT ngày 14/9/2017, vì thế đến ngày 07/11/2017 Tòa án nhân dân quận O có công văn số 304/CV.TA ngày 07/11/2017 đề nghị Trung tâm kỹ thuật tài nguyên môi trường thành phố Cần Thơ bổ sung số liệu trong bản trích đo địa chính số 31 theo đó Trung tâm đã ra bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT ngày 17/01/2018. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc lại mà lại ghi nhận ý kiến của nguyên đơn về các vấn đề nguyên đơn yêu cầu chỉnh sửa và có công văn đề nghị Trung tâm đo đạc điều chỉnh bản trích đo địa chính ngày 14/4/2017 nhưng trong hồ sơ không có bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT ngày 14/9/2017.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà S cho rằng ông H là người có đất giáp ranh với bà, ông Hải có cho đất cho bà và đã có trồng trụ đá làm ranh cấp sơ thẩm đã không mời ông Hải làm việc và không ghi nhận ý kiến của ông H là có thiếu sót.

Bà S khởi kiện yêu cầu bà C tách thửa cho bà phần đất có chiều ngang trước, Su là 5,8m và chiều dài 22m nhưng Tòa cấp sơ thẩm tuyên công nhận cho bà S phần đất ở vị trí A và C, qua xem xét bản trích đo thì phần đất ở hai vị trí này thì một đầu có chiều ngang 7,83m, như vậy Tòa sơ thẩm đã tuyên vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với những vi phạm nêu trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim S khởi kiện yêu cầu bị đơn bà Lê Thị Ngọc C tách thửa phần đất đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, quá trình giải quyết bị

đơn thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn; tuy nhiên, giữa nguyên đơn và bị đơn chưa thống nhất về diện tích đã chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết về quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

Su khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên yêu cầu kháng cáo được xem xét, giải quyết.

Bị đơn kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm vì cho rằng bị đơn chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có chiều ngang 3,8m, dài 22m, Xét thấy:

[1] Quá trình giải quyết vụ kiện, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đo đạc thẩm định tại chỗ vào ngày 08/5/2017. Tại biên bản hòa giải ngày 22/9/2017 thể hiện nguyên đơn không đồng ý với bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT ngày 14/9/2017 và có yêu cầu đo đạc lại, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc lại mà chỉ ghi nhận ý kiến của nguyên đơn về các vấn đề nguyên đơn không đồng ý và có công văn đề nghị Trung tâm đo đạc điều chỉnh lại bản trích đo địa chính theo yêu cầu của nguyên đơn mà không có ý kiến của bị đơn là chưa đúng. Mặc khác, bản trích đo địa chính số 31/TTKTTNMT ngày 14/9/2017 là cơ sở để ban hành bản trích đo địa chính số 06/TTKTTNMT ngày 17/01/2018 nhưng lại không có trong hồ sơ vụ kiện.

[2] Nguyên đơn khởi kiện cho rằng, nhận chuyển nhượng của bị đơn phần đất có chiều ngang trước và Su đều là 5,8m. Nguyên đơn đã nhận đất và sử dụng ổn định trong thời gian dài. Tuy nhiên theo biên bản đo đạc, thẩm định tại chỗ ngày 08/5/2017 thì phần đất nguyên đơn hiện đang sử dụng có chiều ngang Su là 5,22m trong đó nguyên đơn yêu cầu tách phần ông H cho là ngang 0,93m nếu theo lời trình bày này, thì chiều ngang Su của phần đất bị đơn đã giao cho nguyên đơn chỉ có 4,29m, chứ không phải 5,8m như nguyên đơn đã trình bày; lời khai của nguyên đơn về phần đất ông H cho cũng chưa thống nhất (khi thì khai được cho chiều ngang 0,7m, khi thì khai là 0,93m) các vấn đề này chưa được cấp sơ thẩm làm rõ.

Đối với chiều ngang giáp ngay sau nhà của nguyên đơn, thực tế nguyên đơn đang sử dụng 7,83m, nếu căn cứ theo trình bày của nguyên đơn là nhận chuyển nhượng chiều ngang 5,8m, thì nguyên đơn đã sử dụng nhiều hơn phần đã nhận chuyển nhượng 2,03m. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định hình thể thửa đất thực tế nguyên đơn đang sử dụng không giống như đương sự đã trình bày, nhưng chưa làm rõ nguyên nhân mà lại công nhận toàn bộ diện tích đất tại vị trí A và C theo bản trích đo số 06/TTKTTNMT ngày 17/01/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài

nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chưa đủ cơ sở.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn trình bày đã xây dựng nhà vệ sinh và nhà Su trên phần đất tranh chấp, bản án sơ thẩm cũng có nhận định vấn đề này, nhưng biên bản thẩm định tại chỗ và biên bản định giá đều không thể hiện phần xây dựng này nên chưa xác định được phần xây dựng này có nằm ở vị trí nào trên diện tích đất tại vị trí A và C theo bản trích đo.

Ngoài ra, việc xác định phần đất các bên đang sử dụng là loại đất nào phải có căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc các giấy tờ có liên quan của cơ quan có thẩm quyền, theo bản trích đo số 06/TTKTTNMT ngày 17/01/2018 thể hiện phần đất đang tranh chấp bao gồm cả đất ODT (44,8m² đất ODT) và đất CLN. Tuy nhiên bản án sơ thẩm tuyên cho nguyên đơn được đăng ký Sng tên quyền sử dụng đất tại vị trí A và C theo loại đất ODT là chưa đúng.

Những thiếu sót nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục nên Viện kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Án phí dân sự phúc thẩm không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2018/DS-ST ngày 01 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim S và bị đơn bà Lê Thị Ngọc C

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận O, thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục chung.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: sẽ được giải quyết khi xét xử sơ thẩm lại.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm: không ai phải chịu, bà Lê Thị Ngọc C được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đồng theo biên lai thu số 001975 ngày 08/6/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận O.

3/ 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 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:

- Các đương sự;
- VKSND.TPCT;
- TAND quận O;
- Chi cục THA quận O;
- Lưu (HS - 2b).

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

(Đã ký)

Huỳnh Thị Bích Vân