

Bản án số: 106/2024/DS - PT

Ngày 11 - 7 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và mở
đường nước, lối đi

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 Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Long

Ông Lê Thành Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bé Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Hân - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mở đường nước, lối đi*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 04/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2024 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số: 209/TB – TA ngày 24 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Thạch C, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Bị đơn: Ông Ngô S, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Thạch Thị T, sinh năm 1978 (có mặt)

2. Anh Thạch Sô N, sinh năm 2000 (có mặt)

3. Anh Thạch Sô N1, sinh năm 2003 (vắng mặt)

4. Ông Ngô Quang A, sinh năm 1961 (xin giải quyết vắng mặt)

5. Bà Ngô Thị S1, sinh năm 1974 (xin giải quyết vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

6. Bà Ngô Thị N2, sinh năm 1964 (vắng mặt)

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

- *Người kháng cáo*: Ông Ngô S là bị đơn.

- *Người phiên dịch tiếng Khmer*: Ông Thạch H, công tác tại Bảo tàng tỉnh

T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Thạch C trình bày: Vào năm 2008 ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Thạch Thị N3 cùng con ruột bà N3 là ông Ngô Som đ thuộc thửa 2402 tờ bản đồ số 3, diện tích 4.533m², loại đất trồng lúa, đất toạ lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh; có làm giấy tay mua bán có ông S và bà N3 cùng ký. Đến năm 2014, ông có chuyển nhượng cho người khác 2.000m² số đất còn lại ông chuyển qua tư liệu bản đồ chính quy đất của ông đang sử dụng gồm 02 thửa 1727 và 1728; cùng tờ bản đồ 33, đất toạ lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Sau khi kiểm đạt lại thì 02 thửa đất thửa 1727 và 1728 của ông lại nằm trong thửa đất 352 tờ bản đồ 33 do hộ bà Thạch Thị N3 đứng tên diện tích 158.7m²; sau khi ông S biết được thì ông S rào bao khu đất không cho ông đi lại làm ruộng làm ông phải bỏ đất hoang không canh tác được. Nay ông yêu cầu ông Ngô S giao trả lại cho ông diện tích 158.7m² nằm trong thửa 2055 và thửa 352 tờ bản đồ số 33 toạ lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Trường hợp Tòa án không công nhận cho ông diện tích đất trên thì ông yêu cầu mở đường nước và lối đi nằm trong thửa 2055 và thửa 352 và yêu cầu ông Ngô S bồi thường 30 bụi chuối là 3.000.000 đồng, tiền công nước qua lộ là 30.000.000 đồng và ruộng bỏ hoang không canh tác được do không có nước (04 năm) là 40.000.000 đồng và trồng lại 04 trụ đá. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Thạch C sửa đổi yêu cầu khởi kiện là mở lối đi và mở đường nước diện tích 158,7m² nằm trong thửa 2055 và thửa 352 tờ bản đồ số 33 toạ lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Bị đơn ông Ngô S trình bày: Đối với yêu cầu của ông Thạch C yêu cầu ông giao trả lại diện tích 158.7m² nằm trong thửa 2055 và thửa 352 tờ bản đồ số 33 toạ lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh và yêu cầu ông phải mở đường nước và lối đi nằm trong thửa 2055 và thửa 352; và yêu cầu bồi thường 30 bụi chuối là 3.000.000 đồng, tiền công nước qua lộ là 30.000.000 đồng và ruộng bỏ hoang không canh tác được do không có nước (04 năm) là 40.000.000 đồng và trồng lại 04 trụ đá là ông không đồng ý. Vì phần đất đang tranh chấp trên có nguồn gốc từ

bà Thạch Thị N3 là mẹ ruột của ông đã cho ông và hiện nay do ông đang quản lý sử dụng. Việc mẹ ông là bà Thạch Thị N3 có bán đất cho ông C là sự thật cụ thể bán 04 công sau khi mẹ ông và ông C thoả thuận giá đã xong và giao nhận tiền bạc đầy đủ rồi thì mẹ ông có đưa giấy đỏ cho ông C đi tách thửa. Sau khi tách thửa xong thì ông C có trả lại giấy đỏ cho mẹ ông. Sau đó mẹ ông là bà Thạch Thị N3 mất (ngày 22/7/2016) thì mẹ giao đất và giấy đỏ cho ông để sang tên qua cho ông nhưng ông không đi làm giấy được vì bị thiếu đất sau đó mới biết phần đất bị thiếu là phần đất hiện nay ông C đang tranh chấp với ông. Nay ông yêu cầu công nhận phần đất đang tranh chấp này cho ông; các anh chị em của ông là Ngô Q, Ngô Thị N2, Ngô Thị S1 đều có ý kiến từ chối nhận di sản này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Thạch Thị T và anh Thạch Sô N, anh Thạch Sô N1 trình bày: Thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông Thạch C

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Quang A, bà Ngô Thị S1, bà Ngô Thị N4: Vắng mặt không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch C.

Công nhận cho ông Thạch C diện tích 46m² nằm trong diện tích 65m², thuộc thửa 2055 tờ bản đồ số 33, toạ lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

(Có sơ đồ kèm theo)

Công nhận cho ông Thạch C diện tích 80m² nằm trong diện tích 392m², thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 33, toạ lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

(Có sơ đồ kèm theo)

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Thạch C có nghĩa vụ thanh toán cho ông Ngô S số tiền 31.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ chấp thi hành án, chi phí thẩm định, định giá, cung cấp thông tin và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24 tháng 8 năm 2023, bị đơn ông Ngô S kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng ông không đồng ý giao phần đất tranh chấp cho nguyên đơn ông Thạch C.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Thạch C không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Ngô Som g nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của vị Kiểm sát viên:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, vị Kiểm sát viên cho rằng: Ông Thạch C chỉ nhận chuyển nhượng thửa đất 2402 của bà Thạch Thị N3, không có nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp thuộc thửa 2055 và thửa 352. Tại phiên tòa cấp sơ thẩm ông Thạch C chỉ yêu cầu mở lối đi và mở đường nước qua phần đất tranh chấp thuộc thửa 2055, 352 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm công nhận toàn bộ phần đất tranh chấp cho nguyên đơn, buộc nguyên đơn trả giá trị cho phía bị đơn là không đúng pháp luật, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn. Do trên phần đất tranh chấp này, nguyên đơn có đặt đường cống dẫn nước từ kênh vào phần đất phía bên trong của nguyên đơn, do đó cần mở đường nước và lối đi tính từ vị trí vị trí đặt đường cống dẫn nước trở về hướng Nam đến hết ranh đất của thửa 2055 và thửa 352 diện tích là 43,5m² (phần ký hiệu A4, A5, A7, A8; trong đó có 19,8m² thuộc thửa 2055; 23,7m² thuộc thửa 352). Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Ngô S, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất tranh chấp Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định khảo sát, đo đạc lại diện tích 46,3m² (*cấp sơ thẩm đo đạc là 46m²*) thuộc thửa 2055 và phần diện tích 79,8m² (*cấp sơ thẩm đo đạc là 80m²*) thuộc thửa 352, tại phiên tòa sơ thẩm phía nguyên đơn ông Thạch C thừa nhận là của bị đơn và yêu cầu được mở lối đi và mở đường nước tại phần đất tranh chấp này. Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp trên chấp là của bị đơn, sau khi xét xử nguyên đơn không kháng cáo phần này xem như nguyên đơn đã thừa nhận phần đất tranh chấp là của phía bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Ngô S không đồng ý giao phần đất tranh chấp diện tích 46,3m² (*cấp phúc thẩm thẩm định*) thuộc thửa 2055 và phần diện tích 79,8m² (*cấp phúc thẩm thẩm định*) thuộc thửa 352 cho nguyên đơn ông Thạch C, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần diện tích đất tranh chấp 46,3m² thuộc thửa 2055 và diện tích 79,8m² thuộc thửa 352 có chiều ngang giáp đường giao thông là 14,2m. Việc Tòa án cấp sơ thẩm mở lối đi và đường nước toàn bộ phần diện tích đất tranh chấp trên và công nhận cho phía nguyên đơn là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của phía bị đơn ông Ngô Som. Qua thẩm định thể hiện, trên phần diện tích đất tranh chấp trên phía nguyên đơn ông Thạch C có đặt đường cống dẫn nước từ kênh vào phần đất phía bên trong của ông Thạch C và gia đình

ông Thạch C muốn vào phần đất phía bên trong của mình thì phải đi qua phần đất tranh chấp. Theo quy định tại điều 253, 254 của Bộ luật dân sự 2015 và điều 171 Luật đất đai 2013 thì người có bất động sản bị vây bọc bởi bất động sản của chủ sở hữu khác mà không có lối đi ra đường công cộng, không có đường nước tưới tiêu thì có quyền yêu cầu chủ sở hữu bất động sản vây bọc dành cho mình một lối đi, một lối dẫn nước thích hợp. Do đó, cần mở lối đi và đường nước cho gia đình ông Thạch C tính từ vị trí đặt đường cống dẫn nước trở về hướng Nam đến hết ranh đất của thửa 2055 và thửa 352 diện tích là 43,5m² (phần ký hiệu A4, A5, A7, A8; trong đó có 19,8m² thuộc thửa 2055; 23,7m² thuộc thửa 352).

[3] Đối với thửa đất 2055, ông Thạch S2 nhận thừa kế từ bà Thạch Thị N3 và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2020. Đối với thửa đất 352 thuộc một phần thửa đất 1604, diện tích 770m², được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Thạch Thị N3 vào năm 1996. Ngày 01/6/2020 ông Thạch S2 làm thủ tục nhận thừa kế thửa đất 1604 nhưng hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 55 - 68). Do đó, ông Thạch C có nghĩa vụ thanh toán quyền sử dụng đất cho ông Ngô S do không sử dụng được phần diện tích 19,8m² trên với số tiền 4.950.000 đồng; ông Thạch C có nghĩa vụ thanh toán quyền sử dụng đất cho hàng thừa kế của bà Thạch Thị N3 gồm ông Ngô S, ông Ngô Quang A, bà Ngô Thị S1, bà Ngô Thị N2 do không sử dụng được phần diện tích 23,7m² trên với số tiền 5.925.000 đồng.

[4] Xét ý kiến của vị Kiểm sát viên, như phân tích ở phần trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Thạch C phải chịu 543.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0011029 ngày 22/4/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016667 ngày 09/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, ông Thạch C được nhận lại 2.256.250 đồng tiền tạm ứng án phí còn dư tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

[6] Về chi phí thẩm định cấp phúc thẩm: Số tiền 5.840.000 đồng. Buộc ông Thạch C chịu 2.920.000đồng, buộc ông Ngô S phải chịu 2.920.000đồng. Nhưng do ông Ngô S nộp tạm ứng trước số tiền 5.840.000 đồng nên buộc ông Thạch C nộp lại số tiền 2.920.000đồng để trả lại cho ông Ngô Som .

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Ngô S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0016779 ngày 25/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Ngô Som .

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Căn cứ các Điều 253, 254 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 171, Điều 202 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;
của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch C về yêu cầu mở lối đi và đường nước.

Buộc ông Ngô S có nghĩa vụ mở lối đi và đường nước cho gia đình ông Thạch C diện tích đất 19,8m² (phần ký hiệu A4, A7) thuộc thửa 2055, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh Đất có vị trí, tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp giáp thửa 352 (giáp phần ký hiệu A5, A8) có hai đoạn: Đoạn dài 1,25m, đoạn dài 3,6m.

Hướng Tây giáp đường giao thông (giáp phần ký hiệu A3, A6) có 02 đoạn: Đoạn dài 01m, đoạn dài 4,2m.

Hướng Nam giáp thửa 379 có chiều dài 4,3m.

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 2055 (giáp phần ký hiệu A1) có chiều dài 3,6m.

(Có Sơ đồ khu đất kèm theo)

Buộc ông Thạch C có nghĩa vụ thanh toán quyền sử dụng đất cho ông Ngô S do không sử dụng được phần diện tích 19,8m² trên với số tiền 4.950.000 đồng.

Buộc hàng thừa kế của bà Thạch Thị N3 gồm ông Ngô S, ông Ngô Quang A, bà Ngô Thị S1, bà Ngô Thị N2 có nghĩa vụ mở lối đi và đường nước cho gia đình ông Thạch C diện tích đất 23,7m² (phần ký hiệu A5, A8) thuộc thửa 352, tờ bản đồ số 33, tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh Trà Vinh Đất có vị trí, tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp thửa 1728 (giáp phần ký hiệu A11, A12) có hai đoạn: Đoạn dài 1,5m, đoạn dài 2,9m.

Hướng Tây giáp thửa 2055 (giáp phần ký hiệu A4, A7) có 02 đoạn: Đoạn dài 1,25m, đoạn dài 3,6m.

Hướng Nam giáp thửa 379 có chiều dài 4,7m.

Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa 352 (giáp phần ký hiệu A2) có chiều dài 5,4m.

(Có Sơ đồ khu đất kèm theo)

Buộc ông Thạch C có nghĩa vụ thanh toán quyền sử dụng đất cho hàng thừa kế của bà Thạch Thị N3 gồm ông Ngô S, ông Ngô Quang A, bà Ngô Thị S1, bà Ngô Thị N2 do không sử dụng được phần diện tích 23,7m² trên với số tiền 5.925.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm cho bên được thi hành khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Thạch C phải chịu 543.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.500.000 đồng theo biên lai thu số 0011029 ngày 22/4/2022 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016667 ngày 09/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, ông Thạch C được nhận lại 2.256.250 đồng tiền tạm ứng án phí còn dư tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

3. Về chi phí thẩm định cấp phúc thẩm: Số tiền 5.840.000 đồng. Buộc ông Thạch C chịu 2.920.000 đồng, buộc ông Ngô S phải chịu 2.920.000 đồng. Nhưng do ông Ngô S nộp tạm ứng trước số tiền 5.840.000 đồng nên buộc ông Thạch C nộp lại số tiền 2.920.000 đồng để trả lại cho ông Ngô S.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Ngô S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Ngô S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0016779 ngày 25/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS H. Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Hùng