

Bản án số: 04/2025/DS-PT

Ngày: 08-01-2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyên 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 Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thành

Ông Phạm Văn Long

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên 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.

Ngày 08 tháng 01 năm 2025 tại Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 303/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu mở đường dẫn nước*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 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: 165/2024/QĐPT-DS ngày 17 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Đoàn Thị Bé T, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- ***Bị đơn:***

1/ Ông Mai Công P, sinh năm 1961 (có mặt);

2/ Ông Nguyễn Văn Rua E, sinh năm 1956 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*** Bà Lương Thị H, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

Địa chỉ: ấp R, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Huỳnh Tuấn E1, sinh 1989; địa chỉ khóm A, Phường H, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2024) (có mặt);

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị T1, sinh năm 1965 (vợ ông P có mặt);
 2. Ông Mai Công K (con ông P vắng mặt);
 3. Ông Mai Tường T2 (con ông P vắng mặt);
 4. Bà Mai Nhựt C, sinh 1984 (con bà Bé T có mặt);
 5. Ông Nguyễn Tấn T3, sinh 1982 (con rể bà Bé T vắng mặt);
 6. Bà Mai Thị Cẩm H1, sinh 1991 (con bà Bé T vắng mặt);
 7. Bà Nguyễn Mai Gia N, sinh 2004 (cháu bà Bé T vắng mặt);
 8. Bà Ngô Thị N1, sinh 1957 (vợ ông Rua E vắng mặt);
 9. Ông Nguyễn Văn T4, sinh 1983 (con ông Rua E vắng mặt);
 10. Ông Nguyễn Văn K1, sinh 1984 (con ông Rua E vắng mặt);
 11. Bà Nguyễn Thị D, sinh 1962 (vắng mặt);
 12. Bà Nguyễn Thị L, sinh 1958 (vắng mặt);
 13. Bà Nguyễn Thị C1, sinh 1965 (vắng mặt);
 14. Bà Huỳnh Thị L1, sinh 1954 (chị ông P vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

15. Bà Mai Thị D1, sinh 1962 (chị ông P vắng mặt)

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

16/ Ông Nguyễn Văn K2, sinh 1969 (em ông Rua E vắng mặt);

Địa chỉ: Số G, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre;

17/ Ông Nguyễn Văn M, sinh 1964 (em ông Rua E vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre;

18/ Ông Nguyễn Văn H2, sinh 1969 (em ông Rua E vắng mặt);

Địa chỉ: ấp L, xã L, thành phố T, tỉnh Trà Vinh;

19/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B - đường B, khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

- Người kháng cáo: Bà Đoàn Thị Bé T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/02/2022 và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Đoàn Thị Bé T trình bày:

Về phần đất mua của ông Mai Công M1 cha của bị đơn Mai Công P:

Nguyên vào năm 2000 vợ chồng bà Đoàn Thị Bé T, ông Mai Xuân T5, sinh năm 1954 (chết 2006) có mua của ông Mai Công M1, sinh năm 1922 (chết 2005), ông M1 là chú ruột của ông Mai Xuân T5 phần đất diện tích khoảng 500m² thuộc

01 phần thửa 328 nằm liền kề với phần đất của bà Bé T với số tiền 300.000 đồng, tại thời điểm mua bán diện tích này nhỏ nằm trong thửa đất lớn của ông M1 và 02 bên họ hàng ruột thịt với nhau nên không làm thủ tục sang tên và bà Bé T đã quản lý sử dụng ổn định phần đất này từ khi mua năm 2000 đến nay; trong thời gian mua bán có các con của ông M1 là ông Mai Công P, bà Mai Thị D1, bà Huỳnh Thị L1 điều biết, lúc trả tiền có sự chứng kiến của ông Lương Văn Đ. Nhưng vừa qua bên ông Mai Công P không thừa nhận trước đây cha ông là ông M1 đã bán phần đất này và ông P không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bé T.

Về phần ranh đất tranh chấp đối với bị đơn ông Nguyễn Văn R Em:

Nguyên đơn Đoàn Thị Bé T sử dụng thửa đất 469 diện tích 1.640m² liền kề thửa đất 470 do bị đơn Nguyễn Văn R Em sử dụng. Từ trước nguyên đơn có dành lối đi cho các hộ dân phía sau; nay không còn đi nên nguyên đơn định trồng cây ăn trái thì bị đơn ngăn cản xảy ra tranh chấp ranh diện tích 165m² (ngang 2,5m dài 65m) nằm 01 phần trong diện tích 1.640, thuộc thửa 469, tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Nay nguyên đơn Đoàn Thị Bé T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Châu Thành giải quyết như sau:

+ Nguyên đơn Đoàn Thị Bé T yêu cầu bị đơn ông Mai Công P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận cho bà Đoàn Thị B Tư được quyền sử dụng đất thửa 328, diện tích 511m², tờ bản đồ số 8; tọa lạc ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

+ Nguyên đơn Đoàn Thị Bé T xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn ông Nguyễn Văn R Em phần tranh chấp ranh diện tích 165m² vì 02 bên đã thỏa thuận xong ranh đất.

Theo bản khai 16/5/2022, tờ tường trình ngày 06/3/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Mai Công P trình bày:

Vào khoảng năm 2000 ông Mai Xuân T5 (chồng bà Bé T) sang nhà năn ni cha là Mai Công M1 cho ông T5 làm đường dẫn nước trên phần đất của ông M1 để ông T5 dẫn nước hồ nuôi thủy sản; thửa đất 328 diện tích 511m², tờ bản đồ số 8, tọa lạc ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh hiện nay ông Mai Công P đứng tên quyền sử dụng đất. Đường dẫn nước này nằm trong một phần đường đi của ông bà nội ông để lại cho gia đình làm lối đi. Nay bà Bé T lấp hồ không còn nuôi thủy sản; Do ông P chưa có nhu cầu sử dụng phần đất làm đường đi trên đất của ông P trong đó có hộ bà Bé T, nay bà Bé T đào đất trồng cỏ, mục đích chiếm đất nên ông P yêu cầu bà Bé T trả lại đất, không đồng ý chuyển nhượng cho bà Bé T.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lương Thị H trình bày:* Vào ngày 12/12/2017, vợ chồng bà H có trao đổi đất với bà Đoàn Thị Bé T 01 diện tích đất 1.000m² thuộc 01 phần thửa 1288 để đổi lấy đường nước 140m² (ngang 5,5m x 25,5m) để sử dụng cho ao nuôi tôm và sử dụng được 06 tháng. Đến ngày 08/4/2022 bà Bé T trả lại 1.000m² và tự ý lấp đường nước cho nên bà H không có đường dẫn nước gây thiệt hại trong chăn nuôi tôm ở thửa 1288, 1287.

Vì vậy, bà Lương Thị H yêu cầu bà Đoàn Thị Bé T mở đường dẫn nước, bờ đi sử dụng cho ao nuôi tôm diện tích là 140m² (ngang 5,5m x 25,5m) thuộc 01 phần thửa đất 468, 328 của bà Bé T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

Áp dụng: Khoản 3, 9 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 và khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 129, Điều 158, 245 và Điều 252 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Áp dụng: Các Điều 100, Điều 179 và Điều 203 của Luật đất đai năm 2013.

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

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Thị Bé T.

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đoàn Thị Bé T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân T5, bà Đoàn Thị Bé T với ông Mai Công M1 vào năm 2000*”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Đoàn Thị B Tư được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 511m² (thực đo là 516,6m²), thuộc thửa 328, tờ bản đồ 8; tọa lạc ấp H, xã L, huyện C, Trà Vinh.

Có tứ cận: Hướng Nam giáp thửa 470; Hướng Bắc giáp thửa 1288; Hướng Đông giáp thửa 469; Hướng Tây giáp thửa 468.

(Có sơ đồ khu đất kèm theo sơ đồ số: 942/CNHCT ngày 29/9/2023).

Nguyên đơn bà Đoàn Thị Bé T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy quyền sử dụng đất diện tích 328, diện tích 511m² (thực đo là 516,6m²) theo Quyết định của bản án này.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án đối

với diện tích 511m² (thực đo là 516,6m²), thửa 328, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

+ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp ranh giữa nguyên đơn Đoàn Thị Bé T với bị đơn Nguyễn Văn Rua E.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Lương Thị H;

Chấp nhận yêu cầu độc lập cho bà Lương Thị H yêu cầu mở đường dẫn nước vào ao nuôi tôm.

+ Giữ nguyên hiện trạng đường dẫn nước và bờ đi ra rạch (nằm 01 phần ở hướng Đông thửa đất 368 diện tích 64,8m², nằm 01 phần ở hướng Tây thửa 328 diện tích 53,8m² và 01 phần thửa 375 ở hướng Đông diện tích 9,1m²) cho bà Lương Thị H dẫn nước vào ao nuôi tôm thuộc thửa 1288 diện tích 17.158m² và thửa 1287 diện tích 3.017m². Cùng tờ bản đồ số 8; Cùng tọa lạc ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Đường dẫn nước và bờ đi có kích thước: (H có kích thước 5,7m; Hướng Bắc có kích thước 5,69m; Hướng Đ có kích thước 23,67m; Hướng Tây có kích thước 25,97m).

(Theo sơ đồ thẩm định thể hiện đường dẫn nước và bờ đi theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2023).

+ Buộc gia đình bà Đoàn Thị Bé T, Mai Nhựt C, Nguyễn Tấn T3, Mai Thị Cẩm H1, Nguyễn Mai Gia N tháo dỡ bờ đắp ngang đường dẫn nước, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy.

+ Buộc bà Lương Thị H phải trả tiền 01 lần cho bà Đoàn Thị B Tư số tiền 13.046.000đ (118,6m² x 110.000đ/m²) sử dụng đường nước và bờ đi ra rạch dẫn vào thửa đất 1288, 1287 của bà Lương Thị H nhằm mục đích để nuôi tôm.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, chi phí thẩm định, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 11/4/2024 bà Đoàn Thị Bé T kháng cáo không đồng ý mở đường nước cho bà Lương Thị H sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu độc lập và kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm các đương sự đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kháng cáo của bà Bé T không có cơ sở chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên

bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Về án phí phúc thẩm: Buộc bà Đoàn Thị Bé T phải chịu theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Bé T trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xét xử phúc thẩm. Việc vắng mặt của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không ảnh hưởng đến việc xét kháng cáo của bà Bé T nên Tòa án xét xử vắng mặt người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị Bé T không đồng ý mở đường nước cho bà Lương Thị H sử dụng. Đất của bà Lương Thị H3 thửa 1287 diện tích 3.017m² loại nuôi trồng thủy sản và thửa 1288 diện tích 17.158 m² loại đất trồng lúa nước. Để canh tác được đất bà H sử dụng đường nước chung trên phần đất của bà Bé T nhận chuyển nhượng của ông Mai Công M1 (cha ông Mai Công P) đường nước này có trước khi bà H nhận chuyển nhượng đất của ông Mai Công M1. Ngày 12/02/2017 vợ chồng bà H và gia đình bà Bé T có thỏa thuận cho bà H sử dụng chung đường nước với bà Bé T, bên bà H phải trả hoa lợi bằng 1000 m² đất sát ranh đất cho bà Bé T. Hai bên thống nhất đổi đất sử dụng đường nước đến năm 2022 bà Bé T trả lại 1000 m² đất cho bà H và lắp đường nước không cho bà H sử dụng.

Theo quy định tại Điều 252. Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Trường hợp do vị trí tự nhiên của bất động sản mà việc cấp, thoát nước buộc phải qua một bất động sản khác thì chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua phải dành một lối cấp, thoát nước thích hợp, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy. Người sử dụng lối cấp, thoát nước phải hạn chế đến mức thấp nhất thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua khi lắp đặt đường dẫn nước; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường. Trường hợp nước tự nhiên chảy từ vị trí cao xuống vị trí thấp mà gây thiệt hại cho chủ sở hữu bất động sản có nước chảy qua thì người sử dụng lối cấp, thoát nước không phải bồi thường thiệt hại.*

Do đất bà H không có đường nước nên bà yêu cầu mở lại đường nước là hợp lý. Án sơ thẩm buộc bà H thanh toán giá trị đất do mở đường nước bà Bé T không sử dụng được đất là hợp tình, đúng pháp luật. Đường nước được sử dụng có từ lâu và có một phần đất của gia đình ông Mai Công P, ông P cũng thống nhất giữ nguyên đường nước cho bà con bên trong được sử dụng.

Từ căn cứ pháp luật nêu trên, yêu cầu kháng cáo của bà Bé T là không có cơ sở để chấp nhận.

[2] Ý kiến của kiểm sát viên là phù hợp với các chứng cứ tình tiết của vụ án nên được chấp nhận giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Án sơ thẩm căn cứ vào sơ đồ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 14/9/2023 để tuyên kích thước đường nước, nhưng sơ đồ này chưa được Văn phòng đăng ký đất đai ký xác nhận sẽ khó khăn trong thi hành án, nên cấp phúc thẩm yêu cầu Văn phòng Đ1 chi nhánh huyện C cung cấp lại sơ đồ đường nước có đủ kích thước các cạnh để đảm bảo tính pháp lý khi thi hành án. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm trong việc sử dụng kết quả đo đạc khi tuyên án.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

[5] Về án phí phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bà Bé T không được chấp nhận nên bà phải chịu toàn bộ án phí;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 252 Bộ Luật dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Bé T.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lương Thị H

Buộc gia đình bà Đoàn Thị Bé T, bà Mai Nhật C, ông Nguyễn Tấn T3, bà Mai Thị Cẩm H1, bà Nguyễn Mai Gia N tháo dỡ bờ đắp ngang đường dẫn nước, không được cản trở hoặc ngăn chặn dòng nước chảy cho bà Lương Thị H sử dụng.

Đường dẫn nước và bờ đi (nằm 01 phần thửa đất 468 diện tích 64,8m², nằm 01 phần thửa 328 diện tích 52,3m² và 01 phần thửa 375 ở hướng Đông diện tích 9,1m²) cùng tờ bản đồ số 8, cùng tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Kích thước tứ cận như sau:

- Hướng Nam có kích thước 5,7m;

- Hướng Bắc có kích thước 5,7m;

- H có kích thước 23,93m;

- Hướng Tây có kích thước 25,97m;

(Kèm theo sơ đồ khu đất ngày 29/9/2023 và ngày 07/01/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1).

Buộc bà Lương Thị H phải trả tiền 01 lần cho bà Đoàn Thị B Tư số tiền 13.046.000 đồng sử dụng đường nước và bờ đi ra rạch dẫn vào thửa đất 1288, 1287 của bà Lương Thị H.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Đoàn thị Bé T phải chịu 300.000 đồng, bà Bé T đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002826 ngày 11/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành nên cản trừ.

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, 7a, 7b 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Văn Long Nguyễn Văn Thành

Lê Thành Trung

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND Huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS Huyện Châu Thành;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung