

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 77/2020/DS-PT
Ngày: 03-8-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
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 Ngô Đê

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Minh Tự

Ông Nguyễn Văn Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Minh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Hồng Lánh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 176/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1990 (có mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn C, là Luật sư của Văn phòng luật sư Đặng Văn C thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1965 (có mặt)

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964 (có mặt)

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lưu Công Đ, sinh năm 1976; địa chỉ ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh “Theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2020” (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Vĩnh T, sinh năm 1960 (vắng mặt)

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1966 (vắng mặt)
3. Chị Nguyễn Thị Như N, sinh năm 1988 (vắng mặt)
4. Chị Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1982 (vắng mặt)
5. Anh Trần Văn Bé B, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của chị T và anh B: Ông Lưu Công Đ, sinh năm 1976; địa chỉ ấp N, xã B, huyện C, tỉnh Trà Vinh “Theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2020” (có mặt).

6. Bà Lê Thị N, sinh năm 1952 (vắng mặt)
 7. Anh Lê Văn Đ, sinh năm 1988 (vắng mặt)
 8. Chị Dương Thị L, sinh năm 1992 (vắng mặt)
- Địa chỉ: Cùng ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Nhung: Ông Lê Văn T, sinh năm 1963; địa chỉ ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh “Theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2020” (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị Kim H là nguyên đơn và bà Lê Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17 tháng 3 năm 2019 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Kim H trình bày: Hộ gia đình của chị được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05/6/1996, diện tích 1.210m², thửa số 239, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Đến ngày 03/11/2011, ông T, bà C và chị N (Cha, mẹ và chị ruột của chị H) lập giấy tay chuyển nhượng một phần diện tích đất là 100m² (ngang 2m x dài 50m), cùng 01 cây dừa cho ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị H để làm lối đi, giá chuyển nhượng bằng 10 chỉ vàng 24kara. Sau đó, ông X và bà H tiến hành bơm cát, đổ đá. Do việc chuyển nhượng đất không cho chị biết, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị nên chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/11/2011 giữa ông T, bà C, chị N với ông X và bà H.

Theo bị đơn ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 03/11/2011, ông T, bà C và chị N lập giấy tay chuyển nhượng một phần diện tích đất là 100m² (ngang 2m x dài 50m), cùng 01 cây dừa cho ông bà để làm lối đi với giá bằng 10 chỉ vàng 24kara. Lúc đó, chị H đi học ở xa nên không ký tên vào hợp đồng nhưng ông bà đã giao đủ vàng và nhận đất, tiến hành bơm cát, đổ đá làm đường đi cho đến nay. Khi bà N (đi của chị H) xây nhà, xe chở vật tư chạy ra vào, sợ hư hỏng đường nên ông bà không cho xe vào đổ vật tư, từ đó chị H làm đơn khởi kiện ông bà. Nay ông, bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà H, chị N với ông bà theo giấy thỏa thuận ngày 03/11/2011.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày: Gia đình của bà ở phía trong và cùng đi chung trên lối đi đang tranh chấp, nhưng bà không có ý kiến gì về việc tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 22-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 144, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 123, 234 và 697 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 116, Điều 118 và khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim H.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy thỏa thuận sang nhượng ngày 03/11/2011 giữa ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Vĩnh T, bà Lê Thị C, chị Nguyễn Thị Như N đối với diện tích 83,7m² (Trong đó HLATĐB là 7,4m²), thuộc một phần thửa số 239, tờ bản đồ số 11, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận cho ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị H cùng thành viên trong hộ gồm chị Nguyễn Thị Mỹ T và anh Trần Văn Bé B được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp nêu trên cùng tài sản trên đất (01 cây dừa, 01 cây mít). Vị trí đất được thể hiện như sau:

- Hướng Đông giáp phần A thuộc thửa 239, có số đo 41,93 mét.
- Hướng Tây giáp thửa 231, 235A, có số đo 42,93 mét.
- Hướng Nam giáp thửa 233, có số đo 02 mét.
- Hướng Bắc giáp đường nhựa, có số đo 02 mét.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Kim H đối với diện tích đất chênh lệch là 16,3m² so với đơn khởi kiện ban đầu của chị H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04 tháng 6 năm 2020, chị Nguyễn Thị Kim H kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C và chị N với ông X và bà H.

Cùng ngày 04 tháng 6 năm 2020, bà Lê Thị N kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông X và bà H trả lại đất để sử dụng làm lối đi chung cho hộ gia đình bà.

Ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Mặc dù Tòa án sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng không đưa những người cùng đi trên diện tích đất lối đi tranh chấp giữa chị H với ông X và bà H vào tham gia tố tụng trong vụ án. Nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận thống nhất sử dụng diện tích đất tranh chấp làm lối đi chung nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Ý kiến Kiểm sát viên tham gia phiên tòa: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tiến hành đúng các 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: Trong quá trình giải quyết tại Tòa án sơ thẩm, bị đơn ông X và bà H đề nghị công nhận thỏa thuận chuyển nhượng đất, đây là ý kiến phản đối của bị đơn, Tòa án sơ thẩm xác định bị đơn có yêu cầu phản tố và thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là không chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận thống nhất sử dụng diện tích đất tranh chấp làm lối đi chung nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo. Qua chứng cứ có trong hồ sơ, ý kiến của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Nguyên đơn chị H cho rằng ông T, bà C, chị N chuyển nhượng diện tích đất 100m² (Chiều ngang 02m, chiều dài 50m) cho ông X và bà H mà không có sự đồng ý của chị H là thành viên trong hộ gia đình, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của chị H nên chị H yêu cầu Tòa án giải quyết hủy “*Giấy thỏa thuận sang nhượng đất*” xác lập ngày 03/11/2011 giữa ông T, bà C, chị N với ông X và bà H. Tòa án sơ thẩm chấp nhận cho chị H làm đại diện hợp pháp của ông T, bà C và chị N trong suốt quá trình giải quyết vụ án, là không đúng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 87 của Bộ luật Tố tụng dân sự về những trường hợp không được làm người đại diện.

[2] Bị đơn ông X và bà H yêu cầu công nhận thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông T, bà C và chị N với ông X và bà H. Trong trường hợp này, bị đơn có yêu cầu cùng với yêu cầu của nguyên đơn, đây chỉ là ý kiến của bị đơn, không phải yêu cầu phản tố của bị đơn. Tòa án sơ thẩm xác định bị đơn có yêu cầu phản tố và tiến hành thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn, là không chính xác.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X khai, sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất 100m² (Chiều ngang 02m, chiều dài 50m) từ ông T, bà C, chị N để làm lối đi ra đường lộ công cộng thì ông Th có hùn với ông X một khối lượng đá đổ trên diện tích đất. Tòa án sơ thẩm không đưa ông Lê Văn Th vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là thiếu sót.

[4] Theo “*Giấy thỏa thuận sang nhượng đất*” ngày 03/11/2011 xác lập giữa ông T, bà C và chị N với ông X và bà H ghi diện tích đất là 100m² (ngang 02 mét, dài 50 mét). Tòa án sơ thẩm xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy thỏa thuận sang nhượng ngày 03/11/2011 giữa ông X, bà H với ông T, bà C, chị N đối với diện tích 83,7m² thuộc một phần thửa số 239, tờ bản đồ số 11, tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Công nhận cho ông X và bà H được quyền quản lý sử dụng diện tích đất tranh chấp; đồng thời, đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của chị H đối với diện tích đất chênh lệch 16,3m², là không đúng đường lối giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông X khai, nguyên nhân diện tích đất theo hiện trạng đo đạc thực tế bị giảm 16,3m² so với diện tích đất lúc ông T, bà C và chị N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông X và bà H, là do mở rộng lộ giới nên chiều dài diện tích đất bị giảm. Ông X và bà H không yêu cầu ông T, bà C và chị N hoàn trả số vàng đã nhận; đồng thời, ông X và bà H với chị H và ông T thỏa thuận thống

nhất sử dụng diện tích đất tranh chấp theo hiện trạng đo đạc thực tế là 83,7m² làm lối đi công cộng, sử dụng chung cho hộ gia đình ông X và những hộ gia đình ở phía trong.

[5] Xét thấy sự thỏa thuận của ông X, bà H với chị H và ông T về việc sử dụng diện tích đất tranh chấp 83,7m² làm lối đi công cộng, sử dụng chung cho hộ gia đình ông X và những hộ gia đình ở phía trong, là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm; không cần thiết hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án sơ thẩm để giải quyết lại.

[6] Xét thấy người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, là có căn cứ.

[7] Xét thấy Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, là có căn cứ.

[8] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho chị H bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0009705 ngày 05-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DS-ST ngày 22-5-2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể:

1. Xác định diện tích đất 83,7m², thuộc thửa số 239, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh, là lối đi công cộng, sử dụng chung cho hộ gia đình ông Nguyễn Văn X và những hộ gia đình ở phía trong. Đất có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp diện tích đất còn lại của thửa số 239 (Phần A trên sơ đồ khu đất), có kích thước là 41,93 mét;

- Hướng Tây giáp thửa số 231, có kích thước là 17,97 mét và giáp thửa số 235A, có kích thước là 24,34 mét;

- Hướng Nam giáp thửa số 233, có kích thước là 02 mét;

- Hướng Bắc giáp Đường Huyện 31.Nhựa, có kích thước là 02 mét.

(Có sơ đồ khu đất kèm theo)

2. Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị H được quyền sở hữu 01 (Một) cây dừa và 01 (Một) cây mít trồng trên diện tích đất 83,7m².

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị Nguyễn Thị Kim H chịu toàn bộ bằng 1.279.000 đồng (Một triệu hai trăm bảy mươi chín nghìn đồng). Do chị Nguyễn Thị Kim H đã nộp tiền tạm ứng trước và Tòa án sơ thẩm đã chi xong nên không phải nộp tiếp.

4. Về án phí: Chị Nguyễn Thị Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm chị Nguyễn Thị Kim H đã nộp bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0007256 ngày 05-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh nên không phải nộp tiếp.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị H bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0008331 ngày 24-4-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm cho chị Nguyễn Thị Kim H bằng 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), theo biên lai số 0009705 ngày 05-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Trà Vinh.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Đê

