

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 91/2020/DS-PT
Ngày: 09-9-2020
“V/v Tranh chấp hợp đồng CNQSD
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 Trịnh Hữu Bình

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Kim Thị Ngà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh: Bà Trần Thị Hậu, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 25 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: 231/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Hòa B; sinh năm 1955 (có mặt)

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

- *Bị đơn:* Ông Lê Trung T; sinh năm 1958 (có mặt)

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

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

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1960 (có mặt)

2. Bà Lê Thị U, sinh năm 1986

3. Ông Lê Hoàng P, sinh năm 1989

4. Ông Nguyễn Viết L2, sinh năm 1989

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

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị U, ông Lê Hoàng P, ông Nguyễn Viết L2: Ông Lê Hòa B đại diện (theo văn bản ủy quyền ngày 12/3/2018 và ngày 21/3/2019).

5. Bà Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1994 (vắng mặt)

6. Bà Võ Thị L, sinh năm 1958

7. Ông Lê Hoàng N, sinh năm 1985

8. Ông Lê Minh H2, sinh năm 1983

9. Bà Lê Thị N, sinh năm 1987

10. Lê Thị Diệu H3, sinh năm 1985

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

Người đại diện hợp pháp của bà Võ Thị L, ông Lê Hoàng N, ông Lê Minh H2, bà Lê Thị N, bà Lê Thị Diệu H3: Ông Lê Trung T đại diện (theo văn bản ủy quyền ngày 14/3/2018).

- Người kháng cáo: Ông Lê Trung T là bị đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10 tháng 6 năm 2014, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21 tháng 3 năm 2017 nguyên đơn Lê Hòa B trình bày:

Vào ngày 08 tháng 6 năm 2005 ông Lê Hòa B có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông Lê Trung T một miếng đất cặp lộ, hai bên có viết giấy sang bán tay không ghi số thửa và diện tích đất, có xác định tứ cận. Hướng Đông Bắc giáp với hộ ông Đỗ Mạnh H, hướng Tây giáp lộ, hướng Nam giáp xẻo với giá 28.000.000 đồng, ông T có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B. Sau đó ông T phát hiện miếng đất có hai thửa, thửa số 121 diện tích 570m², thửa số 122 diện tích 510m² nên ông T không thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B.

Nay ông Lê Hòa B yêu cầu ông Lê Trung T phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 121 diện tích 570m², thửa số 122 diện tích 510m² loại đất trong cây lâu năm cùng tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Theo đơn yêu cầu phản tố ngày 23 tháng 3 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Trung T trình bày:

Ngày 08 tháng 6 năm 2005 ông có chuyển nhượng cho ông Lê Hòa B diện tích đất khoảng 500m², loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 122, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp B, xã N huyện C, tỉnh Trà Vinh, với giá 28.000.000 đồng, hai bên có viết giấy tay sang nhượng đất và nhận tiền. Nay ông thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 122, diện tích 510m² tờ bản đồ số 3 cho ông Lê Hòa B. Riêng đối với thửa đất số 121, diện tích 570m² loại đất trồng cây lâu năm ông không có chuyển nhượng cho ông Lê Hòa B.

Nay ông yêu cầu ông Lê Hòa B phải có trách nhiệm trả lại phần diện tích đất 570m², thuộc thửa số 121, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng đứng về phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị L1 có lời trình bày và yêu cầu như nguyên đơn không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm: 06/2017/DS-ST ngày 12/5/2017 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/6/2015 giữa nguyên đơn với bị đơn. Buộc ông Lê Hòa B hoàn trả tiền chênh lệch diện tích đất cho ông Lê Trung T 19.126.000 đồng.

Sau khi xử sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh kháng nghị.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 147/2017/DSPT ngày 19/12/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã xử: Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án huyện C xét xử lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm xét xử lần 2 số: 10/2020/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã xử:

Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Lê Hòa B, yêu cầu ông Lê Trung T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2005 gồm hai thửa đất 121 và 122.

Bác yêu cầu phản tố của ông Lê Trung T, yêu cầu ông Lê Hòa B trả lại cho ông thửa đất 121 diện tích 570m².

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/6/2005 giữa ông Lê Hòa B và ông Lê Trung T.

Giao cho ông Lê Hòa B trọn quyền sử dụng hai thửa đất 121 và 122 theo hiện trạng đã được khảo sát thực tế còn lại: Thửa số 121 diện tích còn lại 478m², Thửa số 122 diện tích đất còn lại 458m² tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp B, xã N, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá tài sản, lệ phí giám định và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 08 tháng 6 năm 2020, ông Lê Trung T là bị đơn kháng cáo yêu cầu ông Lê Hòa B trả lại quyền sử dụng đất trên thửa 121 diện tích 570m².

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án: Về thủ tục tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Về nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Lê Trung T là không có cơ sở để chấp nhận, giấy tay mua bán ông ghi diện tích khoảng 800m² tứ cận rõ ràng và khi xác minh những người xung quanh đều xác nhận ông T đã chuyển nhượng hết 02 thửa đất cho ông Lê Hòa B. Ông B

đã san lấp cát nhà ở trên thửa 121. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Lê Trung T còn trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Trung T yêu cầu ông Lê Hòa B trả lại quyền sử dụng đất trên thửa 121 diện tích 570m².

Vào ngày 08 tháng 6 năm 2005 ông Lê Trung T có thỏa thuận chuyển cho ông Lê Hòa B một miếng đất hai bên có viết giấy sang bán tay không ghi số thửa và diện tích đất, có xác định tứ cận. Hướng Đông Bắc giáp với hộ ông Đỗ Mạnh H, hướng Tây giáp lộ, hướng Nam giáp xẻo với giá 28.000.000 đồng. Ông Lê Trung T cho rằng chỉ chuyển nhượng thửa 122 diện tích 510 m² còn thửa 121 diện tích 570 m² ông không có chuyển nhượng cho ông Lê Hòa B. Ông Lê Hòa B khai ông T chuyển nhượng cho ông toàn bộ diện tích đất từ lộ ra hết đất, do khi chuyển nhượng đất chưa được cấp quyền sử dụng đất nên giao cho ông T làm thủ tục giấy tờ, nên không biết đất có 2 thửa và có diện tích bằng 1.080m².

Phần đất này trước đây là đất biên trồng lá nên khi chuyển nhượng hai bên không có cắm ranh và đo đạc diện tích, ông T cho rằng diện tích chuyển nhượng khoảng 500 m², ông B khai diện tích khoảng 800 m². Tờ giấy thỏa thuận sang nhượng mặt 1 do ông Hòa B ghi, mặt 2 do ông Trung T ghi cùng xác định tứ cận diện tích chuyển nhượng là Hướng Đông Bắc giáp với hộ ông Đỗ Mạnh H, hướng Tây giáp lộ, hướng Nam giáp xẻo. Khi xem kết quả thẩm định ngày 24/12/2018 của Văn Phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện C thì diện tích tranh chấp gồm 2 thửa: thửa đất số 121 diện tích 570m² và thửa 122 diện tích 510m²; thửa 121 nằm phía trong thửa 122, bị thửa 122 bao xung quanh, Ông Trung T cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông Hòa B thửa 122 là không đúng theo tứ cận đã ghi trong giấy sang nhượng do ông ghi.

Mặt khác, thửa đất số 122 diện tích 510 m² ông Lê Trung T được cấp quyền sử dụng đất năm 1996, Thửa 121 diện tích 570 m² ông T được cấp quyền sử dụng năm 2005. Sau khi nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần cuối ông Lê Trung T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hòa B giữ, còn thửa 122 diện tích 510 m² ngày 31/2/2006 ông T đem thế chấp Ngân hàng Đầu tư và phát triển tỉnh Trà Vinh.

Theo xác nhận của những người có đất xung quanh đều xác định ông Lê Trung T đã chuyển nhượng cho ông Lê Hòa B phần đất từ mí lộ xuống sông. Sau khi chuyển nhượng đất thì ông Lê Hòa B đã san lấp, trồng cây lâu năm cất nhà và xây dựng các công trình phụ trên thửa đất 121 phía ông Lê Trung T không có ngăn cản. Ông Lê Trung T không đưa ra được chứng cứ nào khác để chứng minh ông không chuyển nhượng thửa đất 121 cho ông Lê Hòa B.

Từ các chứng cứ nhận định trên cho thấy ông Lê Trung tiến đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất thửa 121 và 122 cho ông Lê Hòa B nên không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Trung T.

[3] Ý kiến của kiểm sát viên là phù hợp với các tình tiết của vụ án nên được chấp nhận.

[4] Về án phí phúc thẩm: ông Lê Trung T là người cao tuổi có đơn yêu cầu miễn án phí nên chấp nhận miễn án phí phúc thẩm cho ông T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Trung T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

Tuyên xử:

1. Không chấp khởi kiện của ông Lê Trung T yêu cầu ông Lê Hòa B trả lại quyền sử dụng đất trên thửa 121 diện tích 570m².

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 dân sự phúc thẩm: Miễn án phí phúc thẩm cho ông Lê Trung T.

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.

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: TDS, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lê Thành Trung

