

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: **304**/2020/DS-PT

Ngày: 11/11/2020

V/v: Tranh chấp QSDĐ và
tranh chấp hợp đồng
CNQSDĐ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Kim Cua

Cùng các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Ngọt

Ông Nguyễn Thế Hồng

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Kiều – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 236/2020/TLPT-DS ngày 01/10/2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2020/DS-ST ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 206/2020/QĐ-PT ngày 05/10/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Kiều Ngọc B - sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: Số nhà 92, tổ 12, phường KT, quận DD, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Sử Văn Nh - sinh năm 1954; địa chỉ: ấp TA, xã LT, huyện CL, tỉnh Bến Tre (Văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019) (có mặt)

- *Bị đơn:* 1. Ông Trần Văn Gi, sinh năm 1969;

2. Bà Nguyễn Thị Hoàng L - sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: ấp TT, xã SĐ, huyện CL, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Lê Thị Thùy V, sinh năm 1974; địa chỉ: 64A1 khu phố 1, phường PT, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (Văn bản ủy quyền ngày 04/12/2019) (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn O, sinh năm 1957 (có mặt)

Địa chỉ: ấp PĐ, xã PP, huyện CL, tỉnh Bến Tre. Ông O có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn O: Bà Lê Thị Mộng Th - Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước Bến Tre (có mặt).

2. Bà Hồ Thị Kim H, sinh năm 1955; (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp PĐ, xã PP, huyện CL, tỉnh Bến Tre.

3. Anh Trần Văn T, sinh năm 1991; (Xin vắng mặt)

4. Anh Trần Văn Đ, sinh năm 1993; (Xin vắng mặt)

5. Chị Trần Thị Thúy Y, sinh năm: 2002; (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp TT, xã SĐ, huyện CL, tỉnh Bến Tre.

6. Bà Võ Thị H, sinh năm 1972; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp VL, xã VB, huyện CL, tỉnh Bến Tre

- *Người làm chứng do bị đơn triệu tập:*

Ông Trần Văn Ph, sinh năm 1937;

Địa chỉ: ấp TT, xã SĐ, huyện CL, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn Gi, bà Nguyễn Thị Hoàng L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Sử Văn Nh trình bày: Ông Kiều Ngọc B được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 415511 ngày 25/6/2019 đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Tân Thới, xã Sơn Định, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Do thực hiện chuyển nhượng hết thửa nên ông không biết có căn nhà của ông Trần Văn Gi trên phần đất của ông. Khi phát hiện ông rào đất của ông lại thì ông Gi ngang nhiên cản trở, không cho. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Gi tháo dỡ di dời căn nhà trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc là 248m² thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Tân Thới, xã Sơn Định, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre. Trước đây, nguyên đơn có đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà là 50.000.000 đồng nay tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi ý kiến không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời. Nguyên đơn có nhận chuyển nhượng một phần đất khác tại xã Hòa Nghĩa nếu gia đình ông Gi cần thì ông cho ở nhưng phải trả lại cho ông giá trị theo giá thị trường.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm bà Lê Thị Thùy V người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn Gi, bà Nguyễn Thị Hoàng L trình bày: Phần đất đang tranh chấp là ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn

Văn O, có làm giấy tay mua bán ngày 07/10/2003, nhưng do hoàn cảnh khó khăn phải đi làm thuê nên chưa làm thủ tục sang tên. Ông đã cất nhà tạm ở từ năm 2003 đến năm 2018 xây nhà kiên cố như hiện nay. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Ó đối với phần đất có diện tích theo kết quả đo đạc là 248m² thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Tân Thới, xã Sơn Định, huyện Chợ Lách, tỉnh Bến Tre.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn O, bà Hồ Thị Kim H trình bày: Vợ chồng ông được nhà nước cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 108, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Tân Thới, xã Sơn Định. Vào tháng 10/2003, ông có chuyển nhượng cho ông Gi một nền nhà đất để ở có tứ cận:

- Đông giáp lộ 20m,
- Tây giáp Tư Ó 19m,
- Nam giáp Tư Ó 8m,
- Bắc giáp Trần Văn Ph 15m.

Giá chuyển nhượng là 16 chỉ vàng 24kra, hai bên có làm giấy tay mua bán ngày 7/10/2003, ông đã nhận đủ vàng và ông Gi đã nhận đất. Phần đất còn lại ông tiếp tục canh tác đến ngày 07/9/2018, ông chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị H, khi chuyển nhượng cho bà H, ông có chỉ ranh giới đất, đóng mốc cọc chừa phần đất nền nhà đã bán cho ông Gi. Bà H cũng đồng ý thỏa thuận nhận chuyển nhượng theo ranh giới nói trên. Nay ông Gi yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo giấy tay đã mua ngày 7/10/2003 thì ông đồng ý và yêu cầu Tòa xem xét giải quyết theo qui định của pháp luật.

Theo bản tự khai, biên bản hòa giải bà Võ Thị H trình bày: vào năm 2018, bà H có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 108 của vợ chồng ông Ó, khi mua đất thì ông Ó có chỉ ranh, cắm cọc trừ phần diện tích nhà đất của ông Gi, bà H cũng đồng ý. Nhưng khi làm thủ tục thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi sang toàn bộ diện tích thửa 108. Sau khi nhận đất, bà H canh tác đến khoảng tháng 6/2019 bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông B và khi chuyển nhượng bà có chỉ ranh như ông Ó đã chỉ cho bà.

Tại bản án sơ thẩm số 97/2020/DS-ST ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách tuyên xử:

Căn cứ Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự, Điều 203 Luật đất đai;

Điều 26, Điều 35, Điều 147 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Ngọc B.

Buộc ông Trần Văn Gi, bà Nguyễn Thị Hoàng L, ông Trần Văn Tấn, ông Trần Văn Đạt, bà Trần Thị Thúy Yên tháo dỡ di dời một phần hàng rào lưới B40 trả

lại cho ông B phần đất có diện tích 126,7m² thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Tân Thới, xã Sơn Định, huyện Chợ Lách tỉnh Bến Tre có tứ cận như sau:

Đông giáp lộ;

Tây giáp phần còn lại của ông B;

Nam giáp phần còn lại của ông B;

Bắc phần còn lại của ông B (Có họa đồ kèm theo)

Buộc ông Kiều Ngọc B phải bồi thường cho ông Trần Văn Gi, bà Nguyễn Thị Hoàng L giá trị huê lợi trên đất số tiền là 2.600.000đ.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Gi, bà L cụ thể:

+ Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn O, bà Hồ Thị Kim H với bà Võ Thị H và giữa bà Võ Thị H với ông Kiều Ngọc B đối với phần đất có diện tích 121,3m², thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Tân Thới, xã Sơn Định, huyện Chợ Lách tỉnh Bến Tre.

+ Ông Trần Văn Gi và bà Nguyễn Thị Hoàng L được quyền sử dụng phần đất có diện tích 121,3m², thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Tân Thới, xã Sơn Định, huyện Chợ Lách tỉnh Bến Tre có tứ cận như sau:

Đông giáp lộ;

Tây giáp phần còn lại của ông B;

Nam giáp Trần Văn Ph;

Bắc phần còn lại của ông B (Có họa đồ kèm theo).

Kiến nghị cơ quan chức năng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Kiều Ngọc B theo nội dung bản án đã tuyên.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/8/2020 ông Trần Văn Gi và bà Nguyễn Thị Hoàng L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên Toà phúc thẩm phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn là ông Trần Văn Gi, bà Nguyễn Thị Hoàng L không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, giữ yêu cầu phản tố và nội dung kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo quy định.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn O trình bày: Năm 2003 ông Ó có chuyển nhượng một phần đất cho ông Gi bằng giấy tay. Năm 2018 ông Ó chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà H. Khi chuyển nhượng cho bà H thì ông Ó cũng đã chỉ ranh cho bà H trừ phần đất và nhà của ông Gi, bà H có thừa nhận nội dung này. Đối với tranh chấp giữa ông B và ông Gi đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định.

Người làm chứng do bị đơn triệu tập là ông Trần Văn Ph trình bày: Ông Ph đang sử dụng đất giáp ranh với đất ông Gi đang sử dụng. Khi ông Gi mua đất của

ông Ó thì ông Ph có biết. Ông Gi cất nhà ở từ lâu, khi ông B mua đất của bà H thì đã có nhà của ông Gi.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung: Bị đơn và ông Ó xác định phần đất ông Gi nhận chuyển nhượng của ông Ó đã bị thu hồi một phần để làm lộ. Cấp sơ thẩm không xác minh làm rõ phần diện tích đất làm lộ là bao nhiêu nhưng lại căn cứ vào diện tích đo đạc thực tế là 248m² để xác định ông Gi nhận chuyển nhượng của ông Ó là 248m² là chưa đủ cơ sở. Theo số liệu đã ghi trong tờ sang nhượng đất năm 2003 thì diện tích đất mà ông Ó chuyển nhượng cho ông Gi không phải là 321,25m². Thiếu sót này cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách xét xử lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bị đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Kiều Ngọc B yêu cầu ông Trần Văn Gi, bà Nguyễn Thị Hoàng L dời nhà trả lại phần đất có diện tích 248m² thuộc một phần thửa 108, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Tân Thới, xã Sơn Định, huyện Chợ Lách tỉnh Bến Tre. Ông Gi, bà L không đồng ý với yêu cầu của ông B và có đơn phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay mua bán ngày 07/10/2003 đối với phần đất nêu trên.

[2] Ông Gi, bà L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Gi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì ông Gi cho rằng phần đất có diện tích 248m² thuộc thửa một phần 108 có nguồn gốc là ông nhận chuyển nhượng của ông Ó vào năm 2003 với giá 16 chỉ vàng 24K. Chứng cứ mà bị đơn cung cấp là giấy tay mua bán đất đề ngày 07/10/2013 giữa ông Trần Văn Gi và ông Nguyễn Văn O. Trong quá trình thu thập chứng cứ tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn O thừa nhận năm 2003 có bán một phần thửa đất số 108 cho ông Gi, đến năm 2018 thì ông Ó chuyển nhượng phần đất còn lại của thửa

đất 108 cho bà Võ Thị H, khi chuyển nhượng đất cho bà H thì ông Ó có chỉ ranh trừ phần diện tích đất đã bán cho ông Gi vào năm 2003.

Bà Võ Thị H xác định vào năm 2018, bà H có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 108 của vợ chồng ông Ó, khi mua đất thì ông Ó có chỉ ranh, cắm cọc trừ phần diện tích nhà đất của ông Gi, bà H cũng đồng ý. Đến khoảng tháng 6/2019 bà chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho ông B và khi chuyển nhượng bà có chỉ ranh như ông Ó đã chỉ cho bà. Tuy nhiên ông B và người đại diện theo ủy quyền của ông B không thừa nhận lời trình bày của bà H. Ông B cho rằng khi chuyển nhượng bà H không trừ phần nhà, đất của ông Gi. Do lời trình bày của bà Võ Thị H và phía nguyên đơn còn mâu thuẫn nhưng cấp sơ thẩm chưa tiến hành đối chất giữa ông B và bà H để làm rõ nội dung khi bà H chuyển nhượng đất cho ông B thì bà H có chỉ ranh trừ phần diện tích nhà, đất của ông Gi hay không mà chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B là chưa đủ căn cứ. Đồng thời bản án sơ thẩm chưa làm rõ ai phải chịu trách nhiệm đối với phần đất có diện tích 126,7m² mà ông Gi phải trả cho ông B là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Gi.

[3] Theo giấy tay mua bán đề ngày 07/10/2013 thì phần đất ông Ó sang nhượng cho ông Gi là 321,25m², có chiều dài các cạnh là: đông giáp lộ 20 mét, Tây giáp vườn Tư Ó 19 mét, Nam giáp vườn Ó 8 mét, Bắc giáp bà Ph 15 mét. Căn cứ vào số liệu trong giấy mua bán thì diện tích đất được xác định là 219,1m². Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và ông Ó đều xác nhận sau khi ông Gi nhận chuyển nhượng đất của ông Ó thì Nhà nước có lấy một phần để làm lộ. Cấp sơ thẩm chưa làm rõ diện tích đất ông Gi sử dụng mà Nhà nước lấy để làm lộ là bao nhiêu nhưng lại xác định các bên nhận chuyển nhượng phần đất còn lại có diện tích 248m² là chưa chính xác.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ nên cần thiết phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách xét xử lại theo thủ tục chung.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu Tòa án Gi định thời gian xác lập giấy tay mua bán ngày 07/10/2013. Khi thụ lý giải quyết lại vụ án nếu nguyên đơn còn yêu cầu thì cấp sơ thẩm phải xem xét để giải quyết nội dung này. Mặt khác, ông B và người đại diện theo ủy quyền của ông B trình bày phần đất gia đình ông Gi đang quản lý sử dụng thì bà H chưa giao cho ông B theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, khi thụ lý giải quyết lại vụ án thì cấp sơ thẩm cần xem xét đến chủ thể bị khởi kiện là ai để giải quyết toàn diện vụ án.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 97/2020/DS-ST ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách, giao toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Chợ Lách xét xử lại theo thủ tục chung.

2. Hoàn trả cho ông Trần Văn Gi số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001680 ngày 11/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hoàng L số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001681 ngày 11/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Chợ Lách.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Chợ Lách;
- Chi cục THADS huyện Chợ Lách;
- Phòng KTNV;
- Lưu.

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

Phạm Kim Cửa

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

Các thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương

Phạm Kim Cũa

Huỳnh Ngọc Dũng

