

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 171/2020/DS-PT

Ngày 22-9-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tranh
chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết.

Các Thẩm phán:

Ông Trần Duy Phương

Bà Lê Thị Thanh Huyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên –Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 22/9/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 159/2020/TBTL-TA ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS - ST ngày 22/6/2020, của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 170/2020/QĐ - PT ngày 13/8/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Bị đơn: Ông Dương Văn C, sinh năm 1966; địa chỉ: Thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1967; địa chỉ: Thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Ông Dương Văn P, sinh năm 1961; địa chỉ: Thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Ông Nông Văn L; địa chỉ: Thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk – có mặt.

- Ông Dương Văn T2; địa chỉ: Thôn TT, xã ET, huyện KN, tỉnh Đắk Lắk – có

mặt.

* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn P trình bày:*

Năm 1999, gia đình bà T có nhận chuyển nhượng của ông Dương Văn C diện tích đất 8.100m² (ngang 30m, dài 270m), giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng, do bà T chậm trả tiền nên lấy thêm 1.000.000 đồng, tổng số tiền gia đình bà T đã trả là 13.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất chỉ lập giấy viết tay. Tại giấy sang nhượng đất, các bên thỏa thuận “Đất ngoài quy hoạch của xã” là đất không thuộc quy hoạch của Nhà nước và đã trừ quy hoạch đường là 12m. Tại mục người mua ghi “Dương Phan P” là do nhận thức kém và ghi theo ý thích nên ông P mới ghi là “Dương Phan P”, trên thực tế ông P có ký vào phần người mua.

Sau khi trả đủ tiền mua đất ngày 24/11/1999 thì các bên bàn giao đất trên thực địa, đo đạc đất bằng dây thừng và đã trừ đi quy hoạch đường là 12m, việc bàn giao đất chỉ có hai bên gia đình và không có ai chứng kiến. Gia đình bà T cũng sử dụng ổn định đất mua bán từ thời điểm chuyển nhượng đến nay.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thì trên đất toàn cỏ Tranh nên vợ chồng bà T phải thuê máy múc về xới đất và gia đình bà T đã khai phá thêm, do đó diện tích đất gia đình bà T sử dụng nhiều hơn so với mua bán thực tế là 1.000m², như vậy, tổng diện tích đất mà gia đình bà T sử dụng từ năm 1999 đến năm 2005 là khoảng 9.000m².

Năm 2000, gia đình bà T lập hợp đồng tách thửa với ông C, diện tích là 9.000m². Đến năm 2005, ông C lấn chiếm đất của gia đình bà T khoảng 1.000m² nên diện tích còn lại là 8.000m². Tiếp tục năm 2010 thực hiện việc tách thửa nhưng bà T không nhớ rõ diện tích cụ thể.

Năm 2017, ông C đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà T để làm thủ tục sang tên, sau khi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện KN đo đạc thì đất của bà T còn khoảng 7.100m² đã trừ quy hoạch đường liên thôn TT, xã ET, là thiếu so với việc chuyển nhượng thực tế và diện tích khai hoang thêm. Nguyên nhân của việc này là do năm 2013, ông C chuyển nhượng đất cho ông L và đã chuyển nhượng lần sang phần đất của gia đình bà T.

Vì vậy, bà T làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Dương Văn C, bà Nguyễn Thị N phải làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà T đủ diện tích đất 8.100m² đã trừ quy hoạch đường theo “Giấy sang nhượng đất vườn”; buộc ông C, bà N phải trả lại đủ diện tích đất lấn chiếm 1.000m² tại cạnh phía nam, phía tây (giáp đất của ông L và ông C đang sử dụng) của diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà T sau khi gia đình bà T khai hoang thêm.

** Bị đơn ông Dương Văn C trình bày:*

Năm 1999, ông C có chuyển nhượng cho ông Dương Văn P và bà Nguyễn Thị T diện tích 8.100m² (ngang 30m, dài 270m). Đất có tứ cận như sau: phía đông giáp đường liên xã, phía tây giáp đất của vợ chồng ông C, phía bắc giáp đường liên thôn, phía nam giáp đất của ông L. Khi sang nhượng đất các bên chỉ lập giấy viết tay, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng; do ông P, bà T chậm trả tiền nên lấy

thêm 1.000.000 đồng, tổng số tiền ông C nhận được là 13.000.000 đồng. Nguồn gốc đất là do gia đình ông C khai hoang vào năm 1990 được diện tích khoảng 40.000m². Sau khi nhận đủ tiền, ngày 24/11/1999 thì các bên bàn giao đất trên thực địa, đo đạc bằng dây thừng từ mép đường, giao đủ 30m ngang và 270m dài có diện tích 8.100m² cho ông P và bà T sử dụng, khi giao đất không có người làm chứng. Tại giấy sang nhượng đất các bên thỏa thuận “Đất ngoài quy hoạch của xã” là đất không thuộc quy hoạch của Nhà nước.

Bà T cho rằng gia đình bà T thiếu đất là không đúng, con đường đất mà gia đình ông C đã chuyển nhượng cho ông L thuộc đất của ông C chưa bán cho bà T, ông P. Năm 2017, ông C đã giao bìa đồ cho bà T và ông P đi làm thủ tục tách thửa như hiện trạng bà T, ông P sử dụng. Ông C đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên, việc đất của bà T, ông P bị thiếu là do Nhà nước mở rộng đường vì hiện trạng sử dụng từ khi ông C giao đất đến nay vẫn ổn định và theo kết quả đo đạc thì diện tích ông C bàn giao cho bà T, ông P là hơn 8.100m².

Ông C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì năm 1999, khi chuyển nhượng, vợ chồng ông C đã bàn giao đủ diện tích 8.100m² (theo kết quả đo đạc thực tế là 8.405m²) đất cho bà T và ông P sử dụng. Đến năm 2017, ông C đã giao bìa đồ cho bà T và ông P đi thực hiện thủ tục tách thửa như hiện trạng của bà T, ông P đang sử dụng. Tuy nhiên, bà T, ông P cho rằng đất bị thiếu nên mới không chịu sang tên.

Việc bà T cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng, bà T và ông P có khai hoang thêm được 1.000m² và cho rằng ông C lấn chiếm đất tại cạnh phía nam, phía tây của diện tích đất 1.000m² là không đúng. Nguyên thừa đất mà ông C đã chuyển nhượng cho bà T, ông P là do gia đình ông C khai hoang năm 1992 và sau đó mới bán cho bà T vào năm 1999, xung quanh đất của bà T, ông P là đất của gia đình ông C nên không thể có việc bà T, ông P khai hoang thêm. Vì vậy, ông C không chấp nhận yêu cầu của bà T buộc ông C trả lại diện tích đất lấn chiếm.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N đồng ý với lời trình bày của chồng là ông C và không bổ sung gì thêm.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn T2 (là con trai của ông C) trình bày:* Diện tích đất mà các bên có tranh chấp là đất của riêng bố mẹ anh T2. Vì vậy đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nông Văn L trình bày:* Năm 2012, ông L có nhận chuyển nhượng của ông C, bà N diện tích đất 10.459m² và đã được UBND huyện KN cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00751. Ông C cùng con trai đã chỉ rõ ranh giới phần đất chuyển nhượng cho gia đình ông L và phần đất mà bà T đang canh tác. Đối với con đường hiện nay ông L đang sử dụng từ mặt đường nhựa xuống đến cuối lô đất của ông L tiếp giáp với phần đất đầu lô đất ông C sử dụng nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho gia đình ông L. Bà T cho rằng con đường đi xuống lô đất mà ông C, bà N đã chuyển nhượng cho ông L là thuộc đất của bà T, ông P là không có căn cứ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật.

*** Tại bản án số 20/2020/DS-ST ngày 22/6/2020, của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166; Điều 167; Điều 168 và Điều 169 Luật Đất đai;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Bác toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông C phải sang nhượng đủ 8.100m² và trả lại 1.000m² đất lấn chiếm.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 10.200.000 đồng. Công nhận bà T đã nộp đủ số tiền trên. Hoàn trả cho bà T số tiền còn dư là 700.000 đồng, bà T đã nhận đủ số tiền này.

3. Về án phí: Bà T phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KN, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2017/0002625 ngày 29/5/2018.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 06/7/2020, bà Nguyễn Thị T kháng cáo với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, bị đơn giữ nguyên quan điểm đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Dương Văn C phải trả lại 1.000m² đất lấn chiếm; buộc ông Dương Văn C phải trả cho bà Nguyễn Thị T giá trị 201m² đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 12.060.000 đồng (mười hai triệu, không trăm sáu mươi ngàn đồng).

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

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về hình thức áp dụng pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết

02 yêu cầu của người khởi kiện là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất nhưng chỉ áp dụng khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là thiếu sót, cần áp dụng thêm khoản 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ngày 17/10/2019, bà Nguyễn Thị T có Đơn đề nghị với nội dung đề nghị Tòa án xem xét hủy một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 581158 do UBND huyện KN cấp cho ông Nông Văn L ngày 11/9/2012 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là thiếu sót nhưng không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự nên cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Nguyễn Thị T cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất của ông Dương Văn C thì bà T có khai hoang thêm diện tích đất khoảng 1.000m² nhưng năm 2005 đã bị ông C lấn chiếm. Tuy nhiên, bà T không có chứng cứ chứng minh cho việc khai hoang này. Mặt khác đất do gia đình ông C khai hoang từ năm 1990, đến cuối năm 1999 mới thỏa thuận sang nhượng cho bà T 8.100m² trong phần đất đã khai hoang. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận đối với yêu cầu khởi kiện này của bà T là có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà T về nội dung này.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc ông C phải thực hiện đúng nội dung trong giấy sang nhượng là sang nhượng đủ 8.100m² đất, Hội đồng xét xử thấy rằng theo quy định của Luật Đất đai 1993 thì điều kiện để chuyển nhượng đất là đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đang trong thời kì sử dụng đất, không có tranh chấp, không bị kê biên; đồng thời ông C không thể chuyển nhượng đất chưa có quy hoạch và không thể lấy đất thuộc quy hoạch để chuyển nhượng. Hiện nay, diện tích đất thực tế bà gia đình bà T đang sử dụng theo Sơ đồ thửa đất là 8.405,2m², trong đó có 506,2m² đất thuộc quy hoạch giao thông, diện tích nằm ngoài quy hoạch là 7.899m², diện tích đất bà T sử dụng còn thiếu so với giấy sang nhượng là 201m². Do vậy, cần buộc ông C phải có trách nhiệm trả lại cho bà T giá trị diện tích đất còn thiếu theo giá thị trường tại thời điểm xét xử sơ thẩm là phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà T, buộc ông C phải có nghĩa vụ trả cho bà T giá trị diện tích đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng là 12.060.000 đồng (201m² x 60.000đ/m²).

Về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, phần đất ông C đã sang nhượng cho ông L và không có cơ sở nên không được công nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T và ông Dương Văn C mỗi người phải chịu 5.100.000 đồng (năm triệu một trăm ngàn đồng) chi phí tố tụng. Hoàn trả cho bà T số tiền 5.100.000 đồng tiền chi phí tố tụng sau khi thu được của ông Dương Văn C.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KN, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2017/0002625 ngày 29/5/2018.

Ông Dương Văn C phải chịu 603.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T – Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 20/2020/DS-ST ngày 22/6/2020, của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 166; Điều 167; Điều 168 và Điều 169 Luật Đất đai;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu ông Dương Văn C phải trả lại 1.000m² đất lấn chiếm và yêu cầu hủy bỏ một phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nông Văn L.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấp nhận việc sang nhượng 7.899m² đất giữa ông Dương Văn C và bà Nguyễn Thị T.

Buộc ông Dương Văn C phải trả cho bà Nguyễn Thị T giá trị 201m² đất còn thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 12.060.000 đồng (mười hai triệu, không trăm sáu mươi ngàn đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự để tính lãi suất khi thi hành án khi đương sự có yêu cầu.

[2] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị T và ông Dương Văn C mỗi người phải chịu 5.100.000 đồng (năm triệu một trăm ngàn đồng) chi phí tố tụng. Hoàn trả cho bà T số tiền 5.100.000 đồng tiền chi phí tố tụng sau khi thu được của ông Dương Văn C.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện KN, tỉnh Đắk Lắk theo biên lai số AA/2017/0002625 ngày 29/5/2018.

Ông Dương Văn C phải chịu 603.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THA huyện KN;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Đình Triết