

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 204/2019/DS-ST
Ngày 21 tháng 11 năm 2019
Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kiều Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Hà Trọng Tâm

Ông Võ Thanh Liêm

- Thư ký phiên tòa: Bà Tô Huyền Trang là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Quách Quang Bảo – Kiểm sát viên.

Ngày 20 và 21 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 297/2019/TLST-DS ngày 25 tháng 7 năm 2019 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 876/2019/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Quách Thị K C, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 00, đường B, k, p, thành phố C, tỉnh C.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Quách M L, sinh năm 1963

Địa chỉ: K, p, thành phố C, tỉnh C

Bị đơn: Ông Phan T C, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 0, đường L, k, p, thành phố C, tỉnh C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê T N, sinh năm 1941

Địa chỉ: Số 0, đường L, k, p, thành phố C, tỉnh C.

- Bà Ngô T C, sinh năm 1940

- Cháu Phan T K, sinh năm 2003. Đại diện theo pháp luật là Bà Ngô T C.

Cùng địa chỉ: Số 00, đường B, k, p, thành phố C, tỉnh C.

Tại phiên tòa, tất cả các đương sự có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Quách M L trình bày:

Ngày 24/11/1995 bà C có nhận chuyển nhượng một phần đất của bà Lê T N, phần đất chuyển nhượng có diện tích ngang 06m x dài 20m, tọa lạc tại k, p, thành phố C, tỉnh C. Giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24K. Sau khi nhận chuyển nhượng bà C quản lý đất đến năm 1998 thì cho ông Quách M L (là anh ruột của bà C) mượn đất để cất nhà ở. Đến năm 2003, nhà nước giải tỏa để làm lộ B T (sau này là đường H) có đi qua một phần đất của bà C thì ông và bà C có nhận tiền đền bù của nhà nước. Ông L sử dụng đất đến khoảng năm 2005 – 2006 thì ông L tháo dỡ nhà, trả lại đất cho bà C.

Đến năm 2019 khi bà C chuẩn bị cất nhà thì biết được ông Phan T C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất mà bà C đã mua của bà N. Bà C có làm đơn yêu cầu UBND p, thành phố C giải quyết. Tại buổi hòa giải ông C cho rằng ông và vợ là bà Quách Thị T T đứng ra ký tên mua bán đất với bà N, tuy nhiên bà N xác định bà chỉ ký tên bán phần đất tranh chấp này cho bà C vào năm 1995.

Nay bà C yêu cầu ông C phải trả lại phần đất có diện tích ngang 06m x dài 20m, tọa lạc tại k, p, thành phố C, tỉnh C cho bà.

Bị đơn ông Phan T C trình bày: Vào năm 1996 mẹ vợ ông là bà Ngô T C thống nhất cho vợ ông là bà Quách Thị T T đứng ra mua một phần đất của bà Lê T N, đất có diện tích ngang 06m x dài 20m, tọa lạc tại k, p, thành phố C, tỉnh C. Giá chuyển nhượng đất là 08 chỉ vàng 24K, số vàng chuyển nhượng đất thì ông không xác định được là của bà T hay của bà C nhưng khi đưa vàng cho bà N thì ông có mặt để chứng kiến, chuyển nhượng đất thì hai bên có làm giấy tay nhưng hiện nay giấy đã mất.

Vào thời điểm chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông cùng sống chung gia đình với bên vợ gồm: mẹ vợ Ngô T C và chị vợ là bà Quách Thị K C.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông quản lý đất đến năm 1999 thì có cho ông Quách M L (là anh ruột của bà T, bà C) cất nhà ở, đến năm 2003 khi giải tỏa đường để làm lộ B T (nay là đường H) thì vợ chồng ông có ủy quyền cho ông L nhận tiền bồi hoàn của nhà nước. Sau khi nhận tiền bồi hoàn đất thì khoảng 02 đến 03 năm sau thì ông L dỡ nhà đi trả lại đất cho vợ chồng ông.

Sau khi ông L trả lại đất thì vợ chồng ông quản lý đất đến năm 2013 thì bà T chết, ông tiếp tục quản lý đất đến khoảng tháng 02/2019 ông làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất thì bà C ngăn cản và tranh chấp cho đến nay.

Ông xác định đất tranh chấp là của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của bà N, vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không tranh chấp. Nay bà C khởi kiện yêu cầu ông trả đất thì ông không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cụ Lê T N trình bày: Vào năm 1995 cụ có chuyển nhượng phần đất có diện tích ngang 06m x dài 20m, đất tọa lạc tại k, p, thành phố C, tỉnh C cho bà Quách Thị K C, giá chuyển nhượng là 08 chỉ vàng 24K, 02 bên có làm giấy tay thể hiện việc chuyển nhượng đất. Nội dung chuyển nhượng đất được thể hiện tại “Giấy nhượng đất ngày 24/11/1995” do nguyên đơn

cung cấp là đúng sự thật. Cụ xác định chỉ chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho Quách Thị K C chứ không có chuyển nhượng cho Quách Thị T T như lời ông C trình bày.

Tại phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 21/02/2019, mặt sau tờ giấy có thể hiện nội dung “Vào năm 1996, tôi có sang phần đất trên cho bà Quách Thị T T là đúng sự thật, nhờ chính quyền xem xét, giúp đỡ” có chữ ký “N” và chữ ghi họ tên “Lê T N”. Cụ xác định nội dung nêu trên là không đúng vì khi ông C đưa giấy cho cụ kêu cụ ký và nói ký để vợ chồng ông C cất nhà. Do tin tưởng và từ trước đến nay cụ biết vợ chồng ông C, bà T sống cùng gia đình với bên vợ là cụ Ngô T C và Quách Thị K C, và do ông C không có nói là Quách Thị T T đã chết nên cụ tin tưởng và ký tên vào phiếu lấy ý kiến nêu trên, khi đó có con gái của bà là Đặng Thị T T cũng có ký tên. Khi bà và chị T ký giấy thì không có đọc nội dung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cụ Ngô T C trình bày: Bà là mẹ ruột của Quách Thị K C và Quách Thị T T, còn Phan T C là con rể của bà, chồng của Quách Thị T T (chết năm 2013). Từ trước đến nay cụ sống chung với Quách Thị K C. Vào năm 1995 Chi có đưa cho bà 08 chỉ vàng 24K (đưa hai lần, 01 lần 05 chỉ vàng và 01 lần 03 chỉ vàng 24K) để mua 01 phần đất của cụ Lê T N, phần đất tọa lạc tại k, p, thành phố C, tỉnh C. Khi đó, Quách Thị T T sống gần nhà cụ, thường xuyên lui tới, T và C là chị em ruột, rất thân thiết nên C kêu cụ đưa vàng cho T để mua đất của cụ N. Khi cụ đưa 08 chỉ vàng cho T thì có nói là vàng của C đưa. Bà xác định vàng mua đất là của Quách Thị K C, khi bán đất cụ N xác định là bán cho C chứ không có bán cho T.

Đối với “Tờ thông chi” ngày 09/3/2018 và tờ “thỏa thuận phân chia di sản” ngày 23/3/2019 là do Phan T C tự làm. Nguyên nhân là cụ có mua 01 phần đất có diện tích 250m² tại k, p, thành phố C của ông Ngô V H và bà Phan T N. Khi mua đất thì cụ để cho Quách Thị T T đứng tên trên giấy tờ. Sau khi T chết thì cụ có nhờ ông C làm giấy tờ để sang tên chủ đất lại cho cụ. Thủ tục là do C đi làm, có giấy tờ cần bà ký thì C đưa cho bà ký, do tin tưởng nên khi ký thì cụ không có đọc nội dung.

Đối với phần đất tranh chấp hiện nay giữa C và C thì cụ cũng không có kêu C đi làm giấy tờ gì và bà cũng không biết C làm thủ tục để được đứng tên đối với phần đất này.

Bị đơn ông Phan T C trình bày bổ sung: Tại phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 21/02/2019, mặt sau tờ giấy có thể hiện nội dung “Vào năm 1996, tôi có sang phần đất trên cho bà Quách Thị T T là đúng sự thật, nhờ chính quyền xem xét, giúp đỡ” có chữ ký “N” và chữ ghi họ tên “Lê T N” và chữ ký họ tên Đặng Thị T T. Ông C xác định chữ viết nội dung nêu trên là của người khác do ông nhờ viết dùm rồi đưa cho bà N và chị T ký tên. Người viết dùm thì ông không nhớ rõ họ tên, hiện nay sống ở đâu thì ông không biết.

Tại phiên tòa: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi

thụ lý đến nay là đúng quy định. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, phần đất tọa lạc tại k, p, thành phố C, tỉnh C thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định Điều 26 và Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Theo trích đo hiện trạng thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích 115.5m² thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại đường H, k, p, thành phố C, tỉnh C. Vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn V N
- Hướng Tây giáp đất bà Tô A X và ông Nguyễn C L
- Hướng Nam giáp đường H
- Hướng Bắc giáp đất ông Phan T C

Các đương sự thống nhất xác định trong tổng diện tích đất 115.5m² theo trích đo hiện trạng ngày 06/9/2019 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau thì vào khoảng năm 2003 nhà nước đã giải tỏa một phần có diện tích khoảng 17 đến 18m² để làm lộ B T (sau này là đường H). Lời trình bày này của các đương sự phù hợp với Quyết định số 641/QĐ-CTUB ngày 19/9/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau phê duyệt phương án bồi thường giải phóng mặt bằng xây dựng đường B T, kèm theo hồ sơ kỹ thuật thửa đất thì phần đất tranh chấp được giải tỏa một phần vào năm 2003 có diện tích 17.7m². Như vậy, diện tích đất tranh chấp sau khi đối trừ diện tích đã được nhà nước giải tỏa đền bù thì diện tích còn lại là 97.8m². Phần đất tranh chấp hiện nay do ông Phan T C quản lý, sử dụng.

Nguyên đơn xác định phần đất tranh chấp là do nguyên đơn nhận chuyển nhượng của cụ Lê T N vào năm 1995, khi chuyển nhượng thì có làm giấy tay. Nguyên đơn quản lý đất đến năm 1998 thì cho anh ruột ông Quách M L mượn đất để cất nhà ở. Đến năm 2003 khi nhà nước giải tỏa để làm lộ B T (nay là đường H có đi qua một phần đất của nguyên đơn thì nguyên đơn có ủy quyền cho ông L để nhận tiền đền bù của nhà nước. Ông L sử dụng đất đến khoảng năm 2005 – 2006 thì tháo dỡ nhà, trả lại đất cho nguyên đơn. Đến năm 2019 khi nguyên đơn chuẩn bị cất nhà thì biết được ông Phan Thanh C làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất mà nguyên đơn đã mua của cụ N.

Bị đơn cho rằng vào năm 1996, được sự thông nhất của cụ Ngô T C cho vợ ông là bà Quách Thị T T đứng ra mua một phần đất của cụ Lê T N (là phần đất tranh chấp hiện nay). Khi mua đất thì có làm giấy tay nhưng đã thất lạc. Vợ chồng ông quản lý, sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay không tranh chấp. Nay bà C khởi kiện yêu cầu trả đất thì ông không đồng ý.

Xét nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Lê T N chuyển nhượng lại.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, cụ Lê T N xác định phần đất tranh chấp là do cụ chuyển nhượng lại cho bà Quách Thị K C vào năm 1995, khi chuyển nhượng thì hai bên có làm giấy tay được thể hiện tại “Giấy nhượng đất ngày 24/11/1995”. Cụ N xác định chỉ chuyển nhượng đất cho bà C chứ không có chuyển nhượng đất cho bà Quách Thị T T như lời ông C trình bày.

Đồng thời, cụ Ngô T C xác định phần đất tranh chấp là do Quách Thị K C bỏ vàng ra mua, Quách Thị K C và Quách Thị T T là chị em ruột, vì tin tưởng nên C kêu cụ đưa vàng cho T để T trả cho cụ N, đưa 02 lần, 01 lần 05 chỉ, 01 lần 03 chỉ vàng 24K.

Ông C xác định, vợ chồng ông mua đất của bà N là được sự thống nhất của cụ Ngô T C, số vàng mua đất là 08 chỉ vàng 24K, trong đó 05 chỉ vàng là của cụ C đưa, còn 03 chỉ vàng là của vợ chồng ông, vợ ông là Quách Thị T T là người trực tiếp đưa vàng cho cụ N. Tuy giấy chuyển nhượng đất giữa Quách Thị T T và cụ N đã bị thất lạc nhưng tại phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 21/02/2019 cụ N có xác nhận là chuyển nhượng đất cho Quách Thị T T vào năm 1996, có ông Trần M H là trưởng khóm ký tên xác nhận. Thấy rằng, mặt sau tờ giấy phiếu lấy ý kiến của khu dân cư ngày 21/02/2019 có thể hiện nội dung: *“Vào năm 1996, tôi có sang phần đất trên cho bà Quách Thị T T là đúng sự thật, nhờ chính quyền xem xét, giúp đỡ”* có chữ ký “N” và chữ ghi họ tên “Lê T N”. Cụ N xác định nội dung nêu trên là không đúng vì khi ông C đưa giấy cho cụ, kêu cụ ký và nói ký để vợ chồng ông C cất nhà. Do tin tưởng và từ trước đến nay cụ biết vợ chồng ông C, bà T sống cùng gia đình với bên vợ là cụ Ngô T C và Quách Thị K C và do ông C không có nói là Quách Thị T T đã chết nên cụ tin tưởng và ký tên vào phiếu lấy ý kiến nêu trên, khi ký thì cụ không có đọc nội dung. Tại phiên tòa, ông C cũng thừa nhận chữ viết nội dung nêu trên là của người khác do ông C nhờ viết dùm rồi đưa cho cụ N ký tên. Tại biên bản xác minh hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan T C ngày 18/7/2019, ông Trần M H có ý kiến như sau: *“Với vai trò chủ trì cuộc họp phiếu lấy ý kiến khu dân cư ngày 21/02/2019 do chỗ ông Phan T C là chỗ quen biết nên tin tưởng để ông C nhờ những hộ lân cận ký tên, sau đó tôi ký xác nhận. Đó là sự sai sót của tôi”*. Cũng tại biên bản xác minh này, bà Đoàn T R có ý kiến như sau: *“Tôi chỉ biết nguồn gốc đất do ông N bán cho bà Lê T N. Còn việc bà N có chuyển nhượng cho bà C hay bà T thì tôi không biết. Khi đó ông Phan T C nhờ tôi ký tên, do nghĩ là giáp ranh nên tôi ký”*.

Đối với số vàng mua đất thì quá trình giải quyết vụ án ông C khai số vàng chuyển nhượng đất thì ông không xác định được là của bà T hay của cụ C nhưng khi đưa vàng cho cụ N thì ông có mặt để chứng kiến, còn tại phiên tòa hôm nay, ông C lại cho rằng số vàng mua đất trong đó 05 chỉ vàng là của cụ C đưa, còn 03 chỉ vàng là của vợ chồng ông. Về việc nhận tiền đền bù khi giải tỏa một phần đất để làm lộ B T vào năm 2003, lúc thì ông C khai là ủy quyền cho ông L để nhận tiền đền bù, lúc thì khai là không có ủy quyền nhận tiền đền bù mà ủy quyền cho ông L được cất nhà ở trên đất từ khi nhận chuyển nhượng. Lời trình bày này của ông C là có sự mâu thuẫn nhau, trong khi đó cụ C khẳng định 08 chỉ vàng 24K là của Quách Thị K C đưa để mua đất của cụ N không phải là của Quách Thị T T. Tại Công văn trả lời số 190/QLDA ngày 24/10/2019 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Cà Mau kèm theo hồ sơ giải tỏa đền bù đường B T xác

định chủ sử dụng phần đất được thông báo về việc bồi thường giải phóng mặt bằng là bà Quách Thị K C. Tại phiếu chi ngày 20/11/2003 về việc ký nhận tiền bồi thường thể hiện người nhận tiền là ông Quách M L do bà C ủy quyền cho ông L nhận thay. Và tại mục kê năm 2009 thể hiện phần đất có diện tích 89,8m² thửa số 91 tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại k, p, thành phố C, tỉnh C người quản lý sử dụng là hộ bà Quách Thị K C.

Như vậy, từ những nhận định nêu trên, có đủ cơ sở để xác định phần đất tranh chấp là thuộc quyền sử dụng bà Quách Thị K C được nhận chuyển nhượng từ cụ Lê T N vào năm 1995. Do đó, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau là có căn cứ nên được chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

- Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc và án phí theo quy định pháp luật. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn chi phí đo đạc là 3.448.000 đồng; Căn cứ vào Quyết định số 05/2019/QĐ-UBND ngày 05/3/2019 về việc điều chỉnh Bảng giá các loại đất năm 2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau đối với các loại đất trên địa bàn tỉnh Cà Mau thì phần đất tranh chấp diện tích 97,8m² tọa lạc tại k, p, thành phố C, tỉnh C (Đường H đoạn đường từ Kênh C Đ đến Cống C N) có giá là 3.000.000 đồng/m² để buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch.

- Nguyên đơn không phải chịu án, có dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 26 của 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị K C.

Buộc ông Phan T C trả cho bà Quách Thị K C phần đất có diện tích 97,8m² thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại đường H, k, p, thành phố C, tỉnh C. Vị trí tiếp giáp như sau:

- Hướng Đông giáp đất ông Nguyễn V N
- Hướng Tây giáp đất bà Tô A X và ông Nguyễn C L
- Hướng Nam giáp đường H
- Hướng Bắc giáp đất ông Phan T C

2. Chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Thanh C trả lại cho bà Quách Thị K C tiền chi phí đo đạc là 3.448.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người bị thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự có giá ngạch:

- Bà Quách Thị K C không phải chịu, ngày 25/7/2019 có dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0000501 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

- Ông Phan T C phải chịu án phí 14.670.000 đồng (chưa nộp).

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 và 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.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn thư.

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

Trần Thị Kiều Trang