

Bản án số: 142/2020/DS-PT

Ngày: 29- 5- 2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trần Xuân Minh
Ông Hoàng Minh Thịnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Đức Thắng- Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thành- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 565/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1565/QĐ-PT ngày 04 tháng 05 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Đỗ Hoàng L, sinh năm, sinh năm 1979 (vắng mặt)
2. Bà Đặng Thị P, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, D, khóm X, phường S, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông L, bà P: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1985; địa chỉ: Số C, đường X, khóm D, phường E, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Đinh Văn M, sinh năm 1953 (vắng mặt)
2. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1954 (vắng mặt)

3. Phan Thiện C, sinh năm 1973 (vắng mặt)

4. Đinh Thị C, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, F, khóm C, phường E, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông M, bà S, ông C, bà C: Ông Đào Công K, sinh năm 1966; địa chỉ: Số D đường P, khóm C, phường E, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Phan Lê T, sinh năm 1994 (Vắng mặt)

2. Chị Lý Thị Mỹ X, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

3. Anh Đinh Văn N, sinh năm 1990 (Vắng mặt)

4. Anh Đinh Văn T, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

5. Chị Đinh Thị T, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số A, F, khóm C, phường E, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Các ông bà này đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

6. Bà Lý Hồng N, sinh năm 1961 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số B, đường A, khóm C, phường Q, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Đinh Văn L, sinh năm 1957 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số D, đường H, khóm K, phường C, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

8. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau: Bà Lê Thị Bích N, chức vụ: Phó Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cà Mau (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của ông Đỗ Hoàng L, bà Đặng Thị P và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông L, bà P có phần đất diện tích 813,6m² tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 16/01/2015, thửa số 97, tờ bản đồ số 21. Nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng từ bà Lý Hồng N năm 2014. Khi nhận chuyển nhượng từ bà N, đã có hộ ông Đinh Văn M và bà Nguyễn Thị S cất nhà ở, sinh sống trên đất, do ông Đinh Văn L là chủ đất cũ cho vợ chồng ông M, bà S mượn đất cất nhà ở. Khi chuyển nhượng ông M, bà S, ông L, bà P, bà N và ông L có thỏa thuận với nhau về việc ông M, bà S ở tạm trên phần đất này, khi nào ông L, bà P hoàn tất thủ tục giấy tờ thì hộ ông M, bà S phải di dời nhà trả lại đất. Ông L và bà P nhiều lần yêu cầu ông M, bà S di dời nhà trả lại đất, nhưng

ông M và bà S không đồng ý .

Ngoài ra, con ông M và bà S là Phan Thiện C và Đinh Thị C cũng cất nhà lấn chiếm đất của ông L và bà P phần đất phía sau hậu đất của ông C và bà C ngang 3,9m x dài 8m diện tích bằng 31,2m².

Do đó, ông L và bà P khởi kiện yêu cầu ông M và bà S di dời nhà trả lại phần đất diện tích 185,85m², ông C và bà C trả lại phần đất diện tích 31,2 m².

- Ông Đinh Văn M, bà Nguyễn Thị S và đại diện theo ủy quyền ông Trần Quốc T và ông Đào Công K trình bày trong quá trình tố tụng:

Cụ Đinh Văn N và cụ Lê Thị Q (cha mẹ ông M và ông L) có 4 người con gồm: Ông Đinh Văn M, ông Đinh Văn L, bà Đinh Thị Mỹ L và bà Đinh Thị Mỹ E. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất của cha mẹ ông M, ông L tạo lập; cụ N chết năm 1972, cụ Q chết năm 1968, không để lại di chúc. Sau khi cha mẹ chết, ông M quản lý 12 công đất ruộng tại xã Lý Văn Lâm, còn phần đất tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau do ông L quản lý. Năm 1990, ông L chuyển nhượng 05 công đất ruộng do ông M quản lý cho người khác. Ngày 18/02/2002, ông L đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 300 m² đất thổ cư, sau đó ông L thế chấp cho công ty Phú Cường. Đến ngày 21/5/2012 ông M và ông L có lập biên bản thỏa thuận ông M đồng ý cho ông L bán 6.000 m² đất ruộng để chuộc lại QSDĐ thế chấp, số tiền còn thừa để lại sử dụng chung cho gia đình; ông L lập thủ tục giao cho ông M phần đất tại khóm 1, phường 8 diện tích 160m², ngang 04 m dài 40m, mí lộ bờ vô 20m đó là phần đất thổ cư, từ đó đo vô 40m. Do ông L gian dối kê khai và được cấp QSDĐ ngày 15/11/2010, đến ngày 06/3/2013 ông L chuyển nhượng cho ông Phạm Thái N và bà Lý Hồng N. Sau đó, ngày 16/01/2015 bà N chuyển nhượng cho ông L và bà P. Việc chuyển nhượng giữa ông L, bà N, ông L và bà P đã xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông M. Ông M, bà S không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L và bà P; đồng thời có đơn phản tố yêu cầu:

Hủy giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 520428 diện tích 813,6 m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 21, cấp ngày 15/11/2010 cho ông Đinh Văn L.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 giữa ông Đinh Văn L với ông Phạm Thái N, bà Lý Hồng N; hủy phần điều chỉnh QSDĐ sang tên ông Phạm Thái N, bà Lý Hồng N ngày 06/3/2013; hủy phần điều chỉnh sang tên cho bà Lý Hồng N ngày 09/12/2014.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 giữa bà Lý Hồng N với ông Đỗ Hoàng L, bà Đặng Thị P; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 661642 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 16/01/2015 cho ông Đỗ Hoàng L, bà Đặng Thị P.

Công nhận phần đất diện tích 813,6 m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 21 là di sản thừa kế của cha mẹ ông M để lại và chia cho ông M $\frac{1}{2}$ diện tích bằng 406,8 m².

- Ông Phan Thiện C, bà Đinh Thị C và đại diện theo ủy quyền ông Trần Quốc T và ông Đào Công K trình bày trong quá trình tố tụng:

Ngày 30/11/2010, ông L có sang nhượng đất cho ông C và bà C phần đất ngang 4m dài 8m, liền kề với hậu đất của ông C và bà C. Việc sang nhượng có làm giấy tay, có xác nhận của trưởng khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau. Ông C và bà C xác định không có lần chiếm đất, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L và bà P. Đồng thời yêu cầu:

Hủy giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB 520428 diện tích 813,6 m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 21, cấp ngày 15/11/2010 cho ông Đinh Văn L.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 giữa ông Đinh Văn L với ông Phạm Thái N, bà Lý Hồng N; hủy phân điều chỉnh QSDĐ sang tên ông Phạm Thái N, bà Lý Hồng N ngày 06/3/2013; hủy phân điều chỉnh sang tên cho bà Lý Hồng N ngày 09/12/2014.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 giữa bà Lý Hồng N với ông Đỗ Hoàng L, bà Đặng Thị P; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 661642 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 16/01/2015 cho ông Đỗ Hoàng L, bà Đặng Thị P.

Công nhận phần đất diện tích 813,6 m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 21 là tài sản chung của ông M và ông L, yêu cầu ông L có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký sang tên phần đất chuyển nhượng cho ông C, bà C diện tích 32m².

- Tại văn bản thể hiện ý kiến ngày 06/6/2019, chị Đinh Thị T, anh Đinh Văn T, anh Đinh Văn N, chị Lý Thị Mỹ X, anh Phan Lê T trình bày:

Các ông bà là con ông M. Thống nhất với ý kiến của ông M và bà S, yêu cầu không tiến hành hòa giải, yêu cầu xét xử vắng mặt.

- Tại bản khai ngày 15/8/2016, bà Lý Hồng N trình bày:

Ông L chuyển nhượng QSDĐ cho vợ chồng bà, sau đó bà chuyển nhượng lại cho ông L và bà P. Khi giao đất, làm các thủ tục có ông L và nhiều người, có cả thi hành án và chính quyền địa phương, địa chính và bàn cận, kế cận chứng kiến. Bà đã làm các thủ tục đúng quy định pháp luật, bà không còn trách nhiệm, liên quan đến tranh chấp giữa ông L và bà P với ông M, bà S, ông C, bà C. Bà N xin vắng mặt tại các phiên họp, phiên hòa giải và xét xử của Tòa án các cấp.

- Theo ông Đinh Văn L trình bày:

Trước đây ông có phần đất diện tích 813,6m² tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận QSDĐ năm 2010. Vào năm 2013, ông có vay tiền của bà Lý Hồng N và ông Phạm Thái N; giữa ông với bà N, ông N thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho bà N, ông N và đã chuyển tên QSDĐ đất cho bà N, ông N. Do ông không có tiền trả cho bà N, ông N, nên vợ chồng bà N, ông N khởi kiện yêu cầu ông trả nợ. Tòa án giải quyết buộc ông trả 125.000.000 đồng cho bà N

và nộp án phí 2.925.000 đồng. Đến khi thi hành án, ông L và bà P đứng ra thỏa thuận với ông và bà N tại cơ quan thi hành án nộp thay cho ông số tiền trả cho bà N, bà N chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 813,6m² cho ông L và bà P và ông có trách nhiệm cùng bà N thực hiện thủ tục sang tên cho ông L, bà P. Việc ông M cho rằng trước kia ông có cho đất ông M là không có. Vào năm 2012, chính quyền địa phương có mời ông và ông M lên trụ sở khóm 1 để thỏa thuận việc ông cho đất ông M, do ý kiến của chính quyền địa phương ghi vào biên bản thỏa thuận yêu cầu ông tách đất cho ông M. Thực tế, phần đất trên vẫn thuộc quyền sở hữu của ông khi ông chưa chuyển nhượng cho bà N, ông chỉ cho ông M ở nhờ trên phần đất của ông L và bà P hiện nay. Vì tình nghĩa anh em ruột thịt nên ông để cho ông M ở đến hôm nay, nên yêu cầu của ông L, bà P là phù hợp.

Đối với phần đất tranh chấp với ông C và bà C, trước kia ông có chuyển nhượng cho ông C và bà C. Do ông đem chuyển nhượng cho bà N, bà N chuyển nhượng lại cho ông L và bà P, việc chuyển nhượng đất cho ông C thì ông L và bà P không biết. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L và bà P thì ông hoàn trả lại số tiền chuyển nhượng đất ban đầu lại cho ông C, bà C. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, ông không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hoàng L và bà Đặng Thị P đối với ông Đinh Văn M và bà Nguyễn Thị S. Buộc ông M và bà S trả cho ông L và bà P giá trị của phần đất diện tích 71,7m² tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau bằng 155.589.000 đồng.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L và bà P yêu cầu ông M và bà S trả phần đất tranh chấp diện tích 160m² tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau.

3. Giữ nguyên phần đất tranh chấp diện tích 231,7m² nêu trên cho ông M và bà S tiếp tục quản lý sử dụng (theo các điểm mốc M1M2N'2N1N2N3M7M8 bản trích đo hiện trạng, cạnh: M1M2 = 51,40m; M2N'2 = 6,13m; N'2N1 = 6,99m; N1N2 = 4,20m; N2N3 = 36,53m; N3M7 = 2,30m; M7M8 = 27,50m; M8M1 = 1,82m).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hoàng L và bà Đặng Thị P về việc yêu cầu ông Phan Thiện C và bà Định Thị C trả cho ông L và bà P phần đất tranh chấp diện tích 26,5m² tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau. Giữ nguyên phần đất tranh chấp diện tích 26,5m² nêu trên cho ông C và bà C tiếp tục quản lý sử dụng (theo các điểm mốc M2M3N'1N'2 bản trích đo hiện trạng, cạnh M2M3 = 4,13m; M3N'1 = 6,67m; N'1N'2 = 4,17m; N'2M2 = 6,13m).

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn M và bà Nguyễn Thị S về việc: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp ngày 15/11/2010 cho ông Đinh Văn L; Hủy hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 giữa ông Đinh Văn L với ông Phạm Thái N, bà Lý Hồng N; hủy phần điều chỉnh QSDĐ sang tên ông Phạm Thái N, bà Lý Hồng N ngày 06/3/2013; hủy phần điều chỉnh sang tên cho bà Lý Hồng N ngày 09/12/2014; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 giữa bà Lý Hồng N với ông Đỗ Hoàng L, bà Đặng Thị P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp ngày 16/01/2015 cho ông Đỗ Hoàng L, bà Đặng Thị P; công nhận phần đất diện tích 813,6 m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 21 là di sản thừa kế của cha mẹ ông M để lại và chia cho ông M $\frac{1}{2}$ diện tích bằng 406,8 m².

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phan Thiện C và bà Đinh Thị C về việc: Hủy giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp ngày 15/11/2010 cho ông Đinh Văn L; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 giữa ông Đinh Văn L với ông Phạm Thái N, bà Lý Hồng N; hủy phần điều chỉnh QSDĐ sang tên ông Phạm Thái N, bà Lý Hồng N ngày 06/3/2013; hủy phần điều chỉnh sang tên cho bà Lý Hồng N ngày 09/12/2014; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 giữa bà Lý Hồng N với ông Đỗ Hoàng L, bà Đặng Thị P, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cấp ngày 16/01/2015 cho ông Đỗ Hoàng L, bà Đặng Thị P; công nhận phần đất diện tích 813,6 m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 21 là tài sản chung của ông M và ông L, yêu cầu ông L có trách nhiệm làm thủ tục đăng ký sang tên phần đất chuyển nhượng cho ông C, bà C diện tích 32m².

7. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông L và bà P theo đúng diện tích đất thực tế mà ông L và bà P quản lý sử dụng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên và chi phí đo vẽ, định giá, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 10/9/2019, ông L, bà P có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa một phần án sơ thẩm theo hướng buộc ông Mẫn, bà Sắc tháo dỡ nhà trả lại cho ông L, bà P diện tích 231,7m² đất và buộc ông C, bà C trả lại cho ông L, bà P 26,5m² đất tọa lạc tại đường Rạch Rập, khóm 1, Phường 8, TP. Cà Mau.

Tại phiên tòa hôm nay, các bên đương sự trình bày:

Ông N đại diện cho ông L, bà P: Ông L, bà P sửa đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý cho vợ chồng ông M được quyền sử dụng diện tích 231,7m² đất nhưng phải trả giá trị đất cho ông L, bà P theo giá đã định giá, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo về việc buộc ông C, bà C trả lại diện tích 26,5m² đất. Ông L, bà P chuyển nhượng đất là hợp pháp, đất có nguồn gốc của ông L, bên ông L trả tiền thi hành án thay cho ông L để ông L, bà N chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông L, ông M chỉ được ông L cho ở tạm, biên bản thỏa thuận ngày 21/5/2012 chưa đảm bảo về pháp lý nên biên bản này không có giá trị, ông L chưa tách đất cho ông M, không có căn cứ xác định ông M cất nhà trước đất từ trước năm 1975, cũng không được cha mẹ cho đất. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông

L, bà P.

Ông K trình bày: Nhà ông M xây cất trên đất từ trước năm 1975, Do ông M là người có công nên năm 2015 được nhà nước hỗ trợ sửa nhà theo Quyết định số 22 của chính phủ, được UBND phường xác nhận. Ông M được ông L cho đất là do ông M đồng ý cho ông L chuyển nhượng hơn 6.000m² đất rợng tại xã Lý Văn Lâm đang do ông M sử dụng nên ông L cho đất ông M là cho đất có điều kiện, nguồn gốc đất của ông L là di sản của cha mẹ chưa chia. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

Về tố tụng: Tòa án các cấp thực hiện đúng thủ tục tố tụng, không vi phạm tố tụng.

Về nội dung kháng cáo: Gia đình ông M đã cất nhà ở trên đất từ trước, đến năm 2015 thì được nhà nước hỗ trợ sửa nhà, có việc ông L và ông M thỏa thuận tại văn bản ngày 21/5 2012, mặc dù thỏa thuận không được công chứng, chứng thực nhưng thể hiện đúng ý chí của các bên. Khi ông L, bà P chuyển nhượng đất nhưng không có ý kiến của ông M nên việc chuyển nhượng là vi phạm, ảnh hưởng quyền lợi của ông M. Về phần đất liên quan đến ông C, bà C trước khi chuyển nhượng cho ông L thì ông L đã chuyển nhượng cho bên ông C, ông C đã trả đủ tiền và nhận đất sử dụng trong thời gian dài, vì vậy, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bên ông L là có căn cứ. Đề nghị bác toàn bộ kháng cáo, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]- Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, ông L, bà P, ông M, bà S, ông C, bà C vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa; bà N, ông L, chị T, anh T, anh N, chị X, anh T và đại diện Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau vắng mặt nhưng có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên là đúng quy định pháp luật.

Vợ ông L là bà Thái Thị Tú S chết năm 2006 không có di chúc. Bà Đinh Thị Cẩm Loan là con đã có văn bản từ chối thừa kế di sản (BL:160).

[2]- Ông L và bà P khởi kiện yêu cầu ông M và bà S trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 231,7m²; yêu cầu ông C và bà C trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 26,5m², đất thuộc thửa số 97, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, do ông L và bà P đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ.

[3]- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Cha mẹ ông M và ông L là cụ Đình Văn N (chết năm 1972) và cụ Lê Thị Q (chết năm 1968). Sau khi cụ N chết để lại 02 phần đất: 01 phần đất ruộng tại xã Lý Văn Lâm do ông M quản lý; 01 phần đất tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau do ông L quản lý. Năm 1990, ông L chuyển nhượng 05 công đất ruộng do ông M quản lý cho người khác. Ngày 18/02/2002, ông L được cấp QSDĐ diện tích 300 m² đất thổ cư trong phần đất ông L quản lý tại Khóm 1, ông L thế chấp phần đất này cho công ty Phú Cường, phần còn lại đến ngày 15/11/2010 ông L được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 813,6m² là đất trồng cây lâu năm.

Ngày 21/5/2012, ông M và ông L lập biên bản thỏa thuận có nội dung: *“Phần đất ruộng tọa lạc tại ấp Lung Dừa, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau diện tích 6.065,4m² (đất này do ông Mẫn đang quản lý, sử dụng) giao cho ông L đứng tên đăng ký QSDĐ. Khi nhận được sổ đỏ cùng chuyển nhượng cho người khác xong, phần tiền chuyển nhượng sử dụng để chuộc lại cuốn sổ QSDĐ ông L thế chấp cho ông Phạm Thái N..., số tiền còn thừa để lại sử dụng chung cho gia đình. Ông L lập thủ tục giao cho ông M một phần đất tại Khóm 1, Phường 8 thuộc thửa 97 nêu trên tại khóm 1, phường 8 với diện tích 160m², ngang 04 m dài 40m tính từ mí lộ bỏ vô 20m, đó là phần đất thổ cư, từ đó đo vô 40m. Khi nhà nước cho phép cất sổ thì ông L có trách nhiệm cho ông M”*.

Trước đó ông M đã cất nhà ở từ khoảng năm 1975 đến nay trên phần đất 160m² trên, năm 2015 căn nhà hiện này được sửa chữa từ nguồn hỗ trợ theo Quyết định số 22 của Chính phủ (BL: 311). Thực tế phần đất ông M và bà S sử dụng có tranh chấp diện tích 231,7m², vượt hơn diện tích thỏa thuận với ông L là 71,7m² ($231,7m^2 - 160m^2 = 71,7m^2$).

Ngoài ra ông L còn ký hợp đồng tay chuyển nhượng cho ông C, bà C 32m² (đo thực tế là 26,5m²) là một phần thửa 97 với số tiền 5.000.000đ vào ngày 30/11/2010, đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông C sử dụng.

[3]- Do ông L vay tiền bà N nên ngày 06/3/2013, ông L ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 813,6m² thuộc thửa 97 cho vợ chồng ông Phạm Thái N và bà Lý Hồng N để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ trả nợ. Do không trả được nợ nên bà N kiện ra tòa. Tại biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 04/11/2014 do cơ quan thi hành án dân sự lập (BL: 26) thì ông L, bà N, ông L, bà P đã thỏa thuận: Ông L, bà P nộp tiền cho cơ quan thi hành án thay cho ông L để trả cho bà N là 125 triệu và tiền án phí. Ông L đồng ý chuyển nhượng cho ông L, bà P diện tích 813,6m² đất thuộc thửa 97. Trên cơ sở nội dung thỏa thuận tại cơ quan thi hành án, ngày 10/12/2014, bà N ký hợp đồng tại phòng công chứng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất lại cho ông L và bà P (BL: 149), ông L và bà P được cấp QSDĐ ngày 16/01/2015.

[4]- Xét kháng cáo của ông L, bà P đối với ông Mẫn, bà S và ông C, bà C thì thấy:

Khi ông L, bà P thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên với ông L tại cơ quan thi hành án cũng như việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà N ngày 10/12/2014 thì trên đất đã có nhà ở, công trình xây dựng của vợ chồng ông Mẫn

trên diện tích 231,7m² nhưng việc thỏa thuận của các bên không được sự đồng ý của ông Mẫn, bà S nên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên vô hiệu một phần đối với phần diện tích 231,7m² này. Phần đất này ông Mẫn, bà S sử dụng hợp pháp 160m² trên cơ sở Biên bản thỏa thuận với ông L ngày 21/5/2012 nên phần đất này đã thuộc QSD của vợ chồng ông M. Đối với phần diện tích 71,7m² bên ông Mẫn sử dụng không được sự đồng ý của ông L nên bên ông Mẫn tiếp tục được sử dụng và phải trả giá trị đất cho bên ông L đối với diện tích đất 71,7m² như cấp sơ thẩm quyết định là có căn cứ, bảo đảm quyền lợi của các bên.

Nay nguyên đơn kháng cáo yêu cầu vợ chồng ông M phải trả giá trị QSD đất đối với diện tích 160m² nêu trên là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Năm 2010, ông L ký hợp đồng tay chuyển nhượng cho ông C, bà C 32m² đất (sau này là một phần thửa 97), đo thực tế bên ông C đang sử dụng là 26,5m². Việc chuyển nhượng đất giữa ông L với bên ông C về hình thức chưa đúng quy định, chưa được công chứng, chứng thực, chưa đăng ký việc chuyển nhượng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, ông L thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông C, bà C, có làm hợp đồng tay ngày 30/11/2010, thực tế ông C đã được giao đất, sử dụng đất từ khi mua, trả đủ tiền.

Căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, điểm a.6 và b.2 tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L với vợ C không bị vô hiệu do vi phạm về hình thức. Ông L đã chuyển nhượng đất cho bên ông C nhưng sau này lại chuyển nhượng cho bên ông L là trái quy định, ảnh hưởng quyền lợi của bên ông C.

Vì vậy, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông C trả 26,5m² đất.

[5]- Cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông M, bà S và ông C, bà C để tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L với bà N, ông N và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà N, ông N với vợ chồng ông L đối với diện tích 231,7m² bên ông Mẫn đang sử dụng và 26,5m² đất bên ông C, bà C đang sử dụng là thiếu sót, chưa giải quyết triệt để vụ án.

Vì vậy, sửa một phần án sơ thẩm theo nhận định trên.

Ông L, bà P kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không được chấp nhận.

[6]- Án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Hoàng L và bà Đặng Thị P; sửa một phần bản án số 15/2019/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau như sau:

Căn cứ khoản 5 Điều 166, điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L và bà P yêu cầu ông M và bà S trả phần đất tranh chấp diện tích 160m² tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hoàng L và bà Đặng Thị P đối với ông Đinh Văn M và bà Nguyễn Thị S về phần đất diện tích 71,7m² tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau.

- Buộc ông M và bà S trả cho ông L và bà P giá trị của phần đất diện tích 71,7m² tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau là 155.589.000 (một trăm năm mươi triệu năm trăm tám chín ngàn) đồng.

- Ông M, bà S được quyền sử dụng diện tích 231,7m² đất là một phần thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Vị trí, kích thước, diện tích đất được xác định theo bản Trích đo hiện trạng do Trung tâm kỹ thuật- công nghệ- quan trắc tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau lập ngày 08/01/2018 (*kèm theo bản án*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền nêu trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với từng thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hoàng L và bà Đặng Thị P về việc yêu cầu ông Phan Thiện C và bà Đinh Thị C trả cho ông L và bà P phần đất tranh chấp diện tích 26,5m² thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau.

Ông C, bà C được quyền sử dụng diện tích 26,5m² đất là một phần thuộc thửa 97, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau.

Vị trí, kích thước, diện tích đất được xác định theo bản Trích đo hiện trạng do Trung tâm kỹ thuật- công nghệ- quan trắc tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau lập ngày 08/01/2018 (*kèm theo bản án*)

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Đinh Văn M và bà Nguyễn Thị S và một phần yêu cầu phản tố của ông Phan Thiện C và bà Đinh Thị C.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2013 giữa ông Đinh Văn L với ông Phạm Thái N, bà Lý Hồng N; hủy một phần hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2014 giữa bà Lý Hồng N với ông Đỗ Hoàng L, bà Đặng Thị P đối với phần diện tích 231,7m² mà ông M, bà S được quyền sử dụng và diện tích 26,5m² đất thuộc quyền sử dụng của ông C, bà C theo mục 1 và mục 2 Quyết định này.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ và điều chỉnh giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau điều chỉnh lại giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông L và bà P theo hướng giảm phần diện tích được công nhận của ông M, bà S và ông C, bà C tại mục 1, 2 quyết định này.

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

5. Án phí phúc thẩm: ông L, bà P mỗi người phải nộp 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu tiền số 397 và 398 cùng ngày 10/9/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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 theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày là ngày 29/5/2020

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS tỉnh Cà Mau;
- NĐ;
- BD;
- NLQ;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án, ĐĐT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Văn Hùng