TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 109/2024/DS-PT
Ngày: 05-3-2024
V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Minh Tấn

Các Thẩm Phán: Ông Huỳnh Văn Út

Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Thế Bắc - Thẩm tra viên - Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 539/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2023/DS-ST ngày 28 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 372/2023/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị B; sinh năm 1954

Cư trú tại: Ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Trương Thị B:

1/ Ông Quách Minh G; sinh năm 1980 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2023).

2/ Ông Nuyễn Hoàng M; sinh năm 1951 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp 3, xã V, thành phố M, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 09/10/2023).

- *Bị đơn:*

1/ Ông Huỳnh Thanh N (có mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị C.

Cư trú tại: Ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị C: Ông Trương Văn B2, sinh năm 1968 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau (theo văn bản ủy quyền ngày 08/01/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị C:

Ông Lê Anh T là Luật sư – Văn phòng Luật sư Lê Anh T thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1/ Ông Quách Minh G (có mặt);

Cư trú tại: Ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau.

2/ Ủy ban nhân dân huyện B

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn B, huyện B, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện B: Ông Nguyễn Hoàng A1 là Trưởng phòng - Phòng Tài nguyên và môi trường huyện B. (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/05/2022, vắng mặt).

3/ Bà Quách Thị Kim T1 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp Đ, xã K, huyện F, tỉnh Kiên Giang.

4/ Bà Quách Thị T2 (vắng mặt);

Cư trú tại: Khóm 6, phường 1, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

5/ Bà Quách Thị Mỹ T3 (vắng mặt);

Cư trú tại: Khu vực E1, phường E2, E3, thành phố Cần Thơ.

6/ Ông Quách Minh T4 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau.

7/ Bà Quách Thị Thúy T5(vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau.

8/ Ông Quách T6 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp Kinh 6, xã C, huyện B, tỉnh Cà Mau.

9/ Ông Quách Minh T7 (vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp C, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau.

10/ Chị Huỳnh Ngọc T8 (vắng mặt).

11/ Anh Huỳnh Thanh T9

12/ Cháu Huỳnh Thanh T10

13. Cháu Huỳnh Thanh T11

Cư trú tại: Ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật của Huỳnh Thanh T9, Huỳnh Thanh T10, Huỳnh Thanh T11: Bà Nguyễn Ngọc B và ông Huỳnh Thanh N (có mặt)

Cư trú tại: Ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau.

14/ Bà Nguyễn Ngọc B1(có mặt);

Cư trú tại: Ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau.

15/ Ông Trương Thanh B2 (có mặt);

16/ Bà Trương Ngọc B3(vắng mặt);

Cư trú tại: Ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau.

17/ Ông Trương Minh B4 (vắng mặt);

Cư trú tại: Trung đoàn 20, xã Y, phường Y1, thị xã Y2, tỉnh Kiên Giang.

18/ Bà Trương Ngọc B5 (vắng mặt).

Cư trú tại: Hẻm 876, khu vực 3, phường Z, quận Z1, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bà Trương Thị B là nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 25/3/2022, bản hòa giải cùng như tại phiên tòa ông Quách Minh Giới là người nhận ủy quyền của bà Trương Thị B và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do bà B chuyển nhượng của ông Trương Văn Hiền (đã chết) vào khoảng năm 1983 với diện tích 12 công tầm 03m, đất tọa lạc tại ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau. Khi chuyển nhượng đất ông Hiền chỉ làm giấy tay nhưng giấy tay bản chính đã mất chỉ còn bản photo. Đến khoảng năm 1993 bà B cho em ruột là Trương Văn S (tên gọi khác là X, đã chết năm 2002) mượn một phần để sử dụng nhưng không có giấy tờ, phần cho mượn có chiều ngang 25m chạy dài từ tiền tới hậu. Phần đất ông S mượn quản lý sử dụng có tứ cận giáp: Mặt tiền giáp kinh 6; Mặt hậu giáp phần đất ông Nguyễn Thanh Hậu; Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Nguyễn Thanh Hậu; Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Quách Minh G.

Thời gian sau ông S có hỏi bà B để chuyển nhượng phần đất mượn và làm giấy đứng tên QSD đất. Khi chuyển nhượng không có nói giá và thỏa thuận khi nào ông S có tiền sẽ trả lại bằng giá thị trường. Vì vậy bà B thống nhất để ông S làm giấy đứng tên QSD đất. Đến năm 2002 ông S chết, phần đất cũng đã chuyển nhượng cho ông N và ông N đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 8.400m^2 nhưng đến nay bà C là vợ ông S vẫn chưa trả tiền chuyển nhượng đất cho bà B. Nay bà B yêu cầu bà C trả lại tiền do chuyển nhượng đất theo diện tích

đo đạc thực tế 8.720,5m^2 là 640.255.000 đồng.

Đối với phần đất bà B yêu cầu bà C, ông N trả lại có diện tích 8.370m^2, tờ bản đồ số 16, thửa 0241, đất tọa lạc tại ấp kinh 6, xã D huyện B, tỉnh Cà Mau do Quách Minh G đứng tên trong tổng diện tích 33.200m^2. Thời gian qua, ông N đã trả lại cho ông G nên bà B, ông Giới không yêu cầu giải quyết. Vì vậy, bà B yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần đất này.

Đối với phần tranh chấp ranh giới giữa ông G và ông N với diện tích theo đo đạc thực tế là 426m^2 ông G không yêu cầu giải quyết tại vụ án.

** Tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa ông Mai Thiên H4 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị B trình bày:*

Ông thống nhất với phần trình bày của người nhận ủy quyền của bà B. Do nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng bà B nhận chuyển nhượng từ ông Hiền. Do bà B và ông S là chị em ruột, ông S không có đất canh tác, sản suất nên bà B cho ông S mượn phần đất diện tích 8.400m^2 theo đo đạc thực tế là 8.720,5m^2 mà không làm giấy tờ cho mượn đất. Ông S sử dụng một thời gian thì bà B thống nhất chuyển nhượng phần đất này cho ông S với giá thị trường tại thời điểm ông S có khả năng trả tiền. Tuy nhiên, đến nay ông S đã chết, bà C đã chuyển nhượng phần đất lại cho ông N mà vẫn không trả tiền cho bà B. Vì vậy, căn cứ vào nguồn gốc đất là đất của bà B chuyển nhượng của ông Hiền, bà B đã chuyển nhượng cho ông S đứng tên quản lý sử dụng và đã chuyển nhượng cho ông N nhưng ông S vẫn chưa thanh toán tiền cho bà B. Ông S đã chết nên vợ ông S là bà C phải có nghĩa vụ hoàn trả lại bà B số tiền chuyển nhượng đất chưa trả theo kết quả định giá là 640.255.000 đồng.

** Tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa ông Trương Văn H là người nhận ủy quyền của bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Ông H là em ruột của bà Trương Thị B và ông Trương Văn S. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là đất của ông Trương Văn S (đã chết năm 2002) và ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 8.400m^2 trong tổng diện tích 31.500m^2, đất tọa lạc tại ấp kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau. Thời gian vợ chồng ông S, bà C quản lý sử dụng đã chuyển nhượng phần đất diện tích 8.400m^2 cho vợ chồng ông N, bà B. Từ khi chuyển nhượng đất, vợ chồng ông N, bà B đã quản lý sử dụng và cất nhà ở ổn định. Vì vậy bà C không thống nhất trả lại phần đất hay trả tiền theo yêu cầu của bà B.

** Tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa ông Huỳnh Thanh N trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông N cùng vợ là Nguyễn Ngọc B nhận chuyển nhượng từ bà C vào năm 2002 và đến năm 2003 hộ gia đình ông N được cấp QSD đất diện tích 8.400m^2. Do phần đất vợ chồng ông N chuyển nhượng giáp ranh với đất ông Dưa (phần đất do ông G là con ông Dưa, bà B đứng tên QSD đất) nên khi đo đạc để giao đất ông Dưa chỉ ranh đất cho ông N. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay do vợ chồng ông N quản lý sử dụng không phát sinh tranh chấp. Vì vậy, ông N không thống nhất trả lại phần đất theo yêu cầu của

bà B. Đối với ranh đất giữa ông N và ông G theo đo đạc thực tế diện tích 426m^2 hiện vợ chồng ông N đang quản ký sử dụng nên không yêu cầu giải quyết tại vụ án.

** Tại phiên tòa bà Quách Thị Kim T1, ông Quách Minh T4, ông Quách Minh T6, ông Quách Minh T7 cùng thống nhất trình bày:*

Bà T1, ông T1, ông T4, ông T6 là con ruột của bà Trương Thị B và ông Dưa. Ông bà thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của người nhận ủy quyền của bà B và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B.

** Tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Ngọc B trình bày:*

Bà thống nhất với trình bày và yêu cầu của chồng là ông N. Vợ chồng bà Bích cùng các con là T8, T9, T10, T11, ở và quản lý sử dụng phần đất tranh chấp.

** Tại phiên tòa ông Trương Thanh B2 trình bày:*

Ông B2 là con của bà C và ông S (chết năm 2002). Cha mẹ ông B2 có các con chung gồm ông B2, bà B3, ông B4 và bà B5. Đối với phần đất tranh chấp ông B2 chỉ nghe kể lại là đất của cha mẹ và cha mẹ đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông N, bà B. Từ khi chuyển nhượng đến nay do vợ chồng ông N quản lý sử dụng và được cấp QSD đất, cất nhà ở trên đất. Nay ông không thống nhất theo yêu cầu của bà B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 118/2023/DS-ST ngày 28 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân B đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C và ông Huỳnh Thanh N trả lại phần đất thuê với diện tích 8.370m^2 thuộc thửa 0241 tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc tại ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau do ông Quách Minh G đứng tên QSD đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C hoàn lại tiền chuyển nhượng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 8.720,5m^2, đất tọa lạc tại ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau với số tiền 640.255.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 11/10/2023 bà Trương Thị B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Không đồng ý với nội dung của bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho bà B rút toàn bộ đơn khởi kiện và không trình bày căn cứ kháng cáo. Tuy nhiên, bị đơn không đồng ý, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét nội dung kháng cáo của Trương Thị B, sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Nguyên đơn xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà B nhận chuyển nhượng từ ông Trương Văn Hiền vào năm 1983 nhưng chỉ có văn bản chuyển nhượng bằng giấy tay bản sao không có chứng thực và không có bản gốc. Đồng thời, không có giấy tờ gì chứng minh phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Trương Văn Hiền, ông Hiền cũng không có kê khai, đăng ký quyền sử dụng đối với phần đất này. Bà B cho rằng, bà cho ông S mượn đất để ở và sau đó thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S. Bà C không thừa nhận việc trình bày của bà B và bà B cũng không có gì chứng minh về việc cho ông S mượn đất cũng như chuyển nhượng đất cho ông S.

[2] Thấy rằng, bà B không chứng minh được phần đất tranh chấp là của bà. Trong khi đó, ông S quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng từ năm 1995, đến năm 2003 ông S chuyển nhượng phần đất trên cho ông N và bà B1 quản lý, sử dụng làm nhà cơ bản ổn định. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B là có căn cứ, đúng pháp luật, cấp phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà B, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bà Trương Thị B là người cao tuổi nên được miễn.

[4] Tại phiên tòa, Luật sự và Kiểm sát viên đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điểm a khoản 1 Điều 299; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2023/DS-ST ngày 28 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị B về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C hoàn lại tiền chuyển nhượng phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 8.720,5m^2, đất tọa lạc tại ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau với số tiền 640.255.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi triệu hai trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

2. Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị B về việc: Yêu cầu bà Nguyễn Thị C và ông Huỳnh Thanh N trả lại phần đất thuê với diện tích 8.370m^2 thuộc thửa 0241 tờ bản đồ số 16 đất tọa lạc tại ấp Kinh 6, xã D, huyện B, tỉnh Cà Mau do ông Quách Minh G đứng tên QSD đất.

3. Chi phí tố tụng khác: Bà Trương Thị B chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định với số tiền là 27.560.440 đồng (Hai mươi bảy triệu năm trăm sáu mươi nghìn bốn trăm bốn mươi đồng) đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Trương Thị B được miễn án phí dân sự.

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

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

Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

(ĐÃ KÝ)

Hồ Minh Tấn