

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 211/2024/DS-PT

Ngày 13 – 5 – 2024

V/v tranh chấp 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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 4 và ngày 10, 13 tháng 5 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 67/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1961 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà A: Chị Lương Bích C, sinh năm 1988; (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1962 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Thu V, sinh năm 1962 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1939 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Quách Thị N, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Nguyễn Thị Kim A trình bày:*

Bà Huỳnh Thị L (mẹ bà Kim A và ông H), có phần đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) ngày 26/4/1995 tổng diện tích 12.610m², gồm các thửa 0038 diện tích 3.110m²; thửa 0049 diện tích 7.000m²; thửa 0077 diện tích 2.200m² đất vườn và 300m² đất thổ cư, thuộc tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T.

Năm 1995, bà L cho con là ông Nguyễn Minh C1 (anh ruột bà Kim A) diện tích 1.260m² (chiều ngang 18m x dài 70m) thuộc thửa 0077, nhưng chưa tách thửa. Đến năm 2003, ông C1 chuyển nhượng phần đất lại cho bà Quách Thị N. Đến năm 2014, bà N chuyển nhượng lại phần đất cho bà Kim A. Đến năm 2015, bà Kim A lập thủ tục tách thửa sang tên phần đất chuyển nhượng, do phần đất bà L đứng tên nên lập thủ tục chuyển tên từ bà L sang bà Kim A. Ngày 02/7/2015, bà Kim A được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CA 998967, thửa 996, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.250m² (đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 1.100m²) đứng tên Nguyễn Thị Kim A.

Đến ngày 13/10/2021, bà Kim A tiến hành xây nhà ở trên phần đất của Kim A, khi cặm ranh đất để tiến hành xây nhà có sự chứng kiến của ông H, bà V và bà L để xác định ranh đất và cặm mốc. Bà Kim A đã xây nhà và xây hàng rào trên đất, diện tích theo đo đạc 268,9m². Đến năm 2022, bà Kim A tiếp tục xây thêm nhà vệ sinh phía sau (ngoài hàng rào) thì ông H, bà V ngăn cản và xảy ra tranh chấp. Ông H, bà V cho rằng phần đất ngoài hàng rào nhà của bà Kim A là của bà L đã chuyển nhượng hết cho ông H và bà V theo giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 12.610m²; còn phần đất mà bà Kim A nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 1.250m² không thuộc thửa số 0077 giấy chứng nhận QSDĐ bà L đứng tên. Do đó, bà Kim A khởi kiện yêu cầu ông H và bà V trả lại phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc 981,1m². Đối với phần diện tích còn lại theo đo đạc 188,8m² không nằm trong diện tích bà Kim A được cấp QSDĐ, mà là của bà L, bà L đã đồng ý cho bà Kim A, nhưng vì Giấy chứng nhận QSDĐ bà L đứng tên bà L đã ủy quyền cho bà Nguyễn Thu V (vợ ông H) để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T, nên bà Kim A không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- *Theo ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V đơn trình bày:*

Vào năm 1988, bà Huỳnh Thị L có cho ông H phần đất tại ấp B, xã H, huyện T và ông H được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 18/01/1995, diện tích 9.800m² thuộc thửa 0048, 0076 tờ bản đồ số 17. Bà L chỉ còn 01 phần đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại ấp B, xã H, huyện T, diện tích 12.610m² vào năm

1995. Năm 2015, bà L đã tách thửa cho bà Kim A diện tích 1.250m², diện tích còn lại 11.360m².

Năm 2017, bà L chuyển nhượng lại cho ông H và bà V toàn bộ phần đất của bà L, diện tích 12 công (tầm 3m) bằng 120.000.000 đồng; nhưng theo giấy chứng nhận QSDĐ của bà L diện tích chỉ còn 11.360m², là còn thiếu so với diện tích mà ông H, bà V đã nhận chuyển nhượng. Ông H, bà V xác định việc chuyển nhượng có làm giấy tay, nên ông bà được toàn quyền quyết định đối với phần đất chuyển nhượng mặc dù hiện nay chưa làm thủ tục chuyển tên QSDĐ.

Đến năm 2020, bà L ủy quyền cho bà V để thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà L diện tích còn lại 11.360m² để vay tiền Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T với số tiền 200.000.000 đồng, đến nay chưa thanh toán. Đối với phần đất thuộc thửa 996 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.250m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 998967 cấp năm 2015 đứng tên Nguyễn Thị Kim A là phần đất khác, không nằm trong giấy chứng nhận của bà L đứng tên mà ông H và bà V đã nhận chuyển nhượng. Bà Kim A căn cứ theo giấy chứng nhận QSDĐ đã được cấp và cho rằng ông bà lấn chiếm đất để yêu cầu trả lại phần đất diện tích 981,1m² tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T là không có cơ sở; do đó, ông bà không đồng ý theo yêu cầu của bà Kim A.

- Theo bà Huỳnh Thị L trình bày:

Vào năm 1988 bà có cho con tên Nguyễn Quốc H phần đất được cấp giấy chứng nhận vào ngày 18/01/1995 tờ bản đồ số 17 thửa 0048, 0076 diện tích 9.800m² tại ấp B, xã H, huyện T. Phần đất còn lại diện tích 12.610m² tại ấp B, xã H, huyện T bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 26/4/1995 đứng tên Huỳnh Thị L gồm các thửa 0038 diện tích 3.110m²; thửa 0049 diện tích 7.000m²; thửa 0077 diện tích 2.200m² đất vườn và 300m² đất thổ cư thuộc tờ bản đồ số 17. Đến năm 2013, bà L có cho con là ông Nguyễn Minh C1 để chuyển nhượng cho bà Quách Thị N phần đất diện tích 1.250m², chưa lập thủ tục tách thửa. Đến năm 2015, bà N chuyển nhượng lại cho bà Kim A cũng chưa tách thửa. Nên khi lập thủ tục tách thửa cho bà Kim A thì lập thủ tục từ bà L sang cho Kim A và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 998967 thửa 996 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.250m² (đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 1.100m²) tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T, đứng tên Nguyễn Thị Kim A.

Năm 2017, bà có thế chấp phần đất còn lại diện tích 11.360m² cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T để vay số tiền 120.000.000 đồng, do không có tiền trả Ngân hàng nên bà L chuyển nhượng lại cho ông H, bà V phần đất ruộng với số tiền 120.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có viết giấy tay, bà L xác định chỉ chuyển nhượng cho ông H, bà V phần đất ruộng của các thửa 0038 diện tích 3.110m²; thửa 0049 diện tích 7.000m²; Còn lại phần đất vườn và thổ cư 1.250m² thửa 0077 (diện tích 1.100m² đất vườn và 150m² thổ cư) theo tờ bản đồ số 17 là không có chuyển nhượng. Phần đất ruộng đã chuyển nhượng cho ông H và Bà V hiện chưa lập thủ tục tách thửa. Đến năm 2020, bà L ủy quyền cho bà V để thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên của bà L diện tích còn lại 11.360m² để vay Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T số tiền 200.000.000 đồng đến nay chưa thanh

toán. Khi bà Kim A xây dựng nhà ở trên phần đất đứng tên của Kim A vào năm 2021 thì không tranh chấp với ai. Bởi vì, khi xây dựng có bà và ông H, bà V biết và cam ranh. Nhưng đến năm 2022, bà Kim A tiếp tục xây thêm nhà vệ sinh phía sau thì ông H, bà V ngăn cản và xảy ra tranh chấp. Bà L xác định Kim A xây dựng nhà ở đúng với vị trí theo giấy chứng nhận QSDĐ được cấp, ông H và bà V ngăn cản là không đúng. Bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của Kim A, buộc H và bà V giao trả phần đất lấn chiếm cho Kim A.

- Theo bà Quách Thị N trình bày:

Vào năm 2013, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Minh C1 con của bà L phần đất chiều ngang mặt tiền giáp sông là 18m, chiều dài hết hậu đất; đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T. Đến năm 2015, do bà Kim A không có nhà ở nên bà mới chuyển nhượng phần đất lại cho Kim A. Do khi bà chuyển nhượng đất của ông C1 chưa làm thủ tục tách thửa nên khi chuyển nhượng lại cho bà Kim A thì lập thủ tục tách thửa từ bà L sang cho bà Kim A. Bà N xác định bà Kim A xây dựng nhà ở đúng với vị trí phần đất mà bà đã chuyển nhượng cho bà Kim A nên ông H, bà V ngăn cản là không đúng. Bà thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của Kim A, buộc H và bà V giao trả phần đất lấn chiếm cho Kim A.

- Theo đại diện Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T trình bày:

Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V có vây vốn tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T theo các hồ sơ như sau:

Hồ sơ vay ngày 18/10/2023, thời hạn trả nợ cuối cùng 17/10/2024, vay số tiền 360.000.000 đồng. Mục đích sử dụng vốn vay: Nuôi tôm, trồng lúa, nuôi cá, chăn nuôi. Số tiền lãi tính đến ngày 20/12/2023 là 6.754.192 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 366.754.192 đồng. Tài sản làm đảm bảo tiền vay là 02 Quyền sử dụng đất tổng diện tích 16.520m² theo giấy chứng nhận số C110368 cấp ngày 18/01/1995 và số S746865 cấp ngày 16/03/2001 đứng tên ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thu V.

Hồ sơ vay ngày 18/10/2023, thời hạn trả nợ cuối cùng 17/10/2024, số tiền vay 200.000.000đ. Mục đích sử dụng vốn vay: Nuôi tôm, trồng lúa, nuôi cá, chăn nuôi. Số tiền lãi tính đến ngày 20/12/2023 là 3.752.329 đồng. Tổng cộng nợ gốc và lãi là 203.752.329 đồng. Tài sản làm đảm bảo tiền vay là 01 Quyền sử dụng đất tổng diện tích 11.360m² theo giấy chứng nhận số C110446 cấp ngày 26/04/1995 đứng tên bà Huỳnh Thị L. Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T có yêu cầu: Nếu việc giải quyết tranh chấp có liên quan đến nghĩa vụ trả nợ và tài sản thế chấp để đảm bảo tiền vay tại Ngân hàng N2 – Chi nhánh huyện T thì yêu cầu buộc hộ vay nêu trên phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán vốn và lãi nợ vay cho Ngân hàng theo hợp đồng đã ký, nếu không thanh toán nợ cho ngân hàng, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp theo pháp luật hiện hành. Trường hợp, giải quyết không có ảnh hưởng đến hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với ông H, bà V thì Ngân hàng xin rút lại yêu cầu đối với ông H, bà V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim A đối với ông Nguyễn Quốc H, bà Nguyễn Thu V.

Buộc ông H, bà V giao trả lại cho bà Kim A phần đất diện tích 981,1m² tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T. Phần đất giao được căn cứ theo Mảnh trích đo hiện trạng 12/7/2023 của Công ty TNHH MTV T thực hiện, tại thửa đo ký hiệu ONT+CLN=2/1.438,8m² trừ phần diện tích xây nhà không tranh chấp là 268,9m² (một thửa 191m² và một thửa 77,9m²) và trừ diện tích sử dụng thửa là 188,8m² (là phần đất thửa phía sau hậu đất của bà Kim A tại các điểm M3, M4, M5 kéo dài đến các điểm M3', M4', M5' sao cho diện tích bằng 188,8m²).

Bà Kim A được quyền đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CA 998967 thửa 996 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.250m² (đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 1.100m²) đứng tên Nguyễn Thị Kim A cho phù hợp với hiện trạng đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo hiện trạng 12/7/2023 của Công ty TNHH MTV T thực hiện.

Không đặt ra xem xét việc cho tặng phần đất diện tích 188,8m² giữa bà L cho bà Kim A. Phần đất được tính các điểm M3, M4, M5 kéo dài đến các điểm M3', M4', M5' theo Mảnh trích đo hiện trạng 12/7/2023 của Công ty TNHH MTV T thực hiện. Khi nào các đương sự có yêu cầu sẽ khởi kiện giải quyết thành vụ án dân sự khác.

Không đặt ra xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà L. Trường hợp các đương sự có yêu cầu, dự nộp án phí sẽ giải quyết thành vụ án dân sự khác.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T, Cà Mau đối với ông H, bà V về hợp đồng tín dụng. Trường hợp ông H, bà V có vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết thì Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T, Cà Mau có quyền khởi kiện lại thành vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 24/01/2024, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A; đồng thời giữ nguyên hiện trạng đối với phần đất diện tích 981,1m² cho ông bà quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V giữ nguyên kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông H, bà V phát biểu: Phần đất tranh chấp là của ông bà sang nhượng lại của ông C1; nếu bà Kim A cho rằng phần đất là của bà Kim A và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vì sao khi bà Kim A xây cất nhà, ông bà ngăn cản thì bà Kim A lại thoả thuận với ông bà.

Chị C phát biểu: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của bà L cho ông C1, ông C1 chuyển nhượng lại cho bà N, bà N chuyển nhượng lại cho bà Kim A; bà

Kim A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2015. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V, sửa bản án sơ thẩm đối với diện tích đất 981,1m² buộc trả cho bà Kim A theo Bản vẽ ngày 22/4/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đo đạc thực tế, diện tích đất bà Nguyễn Thị Kim A đã xây cất nhà ở không có tranh chấp diện tích 268,9m²; phần còn lại tranh chấp diện tích 981,1m², tổng diện tích chung của hai phần đất là 1.250m². Về nguồn gốc đất, các đương sự thừa nhận trước đây là của bà Huỳnh Thị L (là mẹ của bà Kim A và ông H). Phần đất diện tích 1.250m² nêu trên thuộc thửa số 0077, tờ bản đồ số 17, thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ do bà L đứng tên, cấp ngày 26/4/1995 do bà L đứng tên, tổng diện tích 12.610m²; năm 1995, bà L cho ông Nguyễn Minh C1 (là con bà L) nhưng chưa chuyển tên QSDĐ. Bà Kim A cho rằng phần đất diện tích 1.250m² của ông C1 nêu trên, đến năm 2003 ông C1 chuyển nhượng lại cho bà Quách Thị N; đến năm 2014 bà N chuyển nhượng lại cho bà Kim A. Đến năm 2015, bà Kim A lập thủ tục đăng ký cấp QSDĐ, do phần đất bà L vẫn còn đứng tên nên lập thủ tục chuyển tên từ bà L sang bà Kim A. Ngày 02/7/2015, bà Kim A được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CA998967, thửa 996, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.250m². Bà Kim A xác định phần đất tranh chấp diện tích 981,1m² nêu trên nằm trong diện tích đất bà Kim A được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Ông H và bà V cho rằng phần đất ông C1 chuyển nhượng cho H và bà V vào năm 2007; đến năm 2017 và năm 2018 bà L có làm giấy chuyển nhượng cho ông H và bà V toàn bộ diện tích đất 12.610m² bà L đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ. Ông H và bà V xác định diện tích đất tranh chấp 981,1m² nêu trên nằm trong diện tích đất ông C1 và bà L chuyển nhượng cho ông H.

[2] Năm 2015, bà Kim A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA998967 thửa 996 tờ bản đồ số 12 diện tích 1.250m² (trong đó diện tích đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 1.100m²) đứng tên Nguyễn Thị Kim A là tách từ thửa 0077 trong phần đất diện tích 12.610m² bà L đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Đến năm 2021, bà Kim A xây dựng nhà ở diện tích theo thực tế có diện tích là 268,9m² (một thửa 191m² và một thửa 77,9m²). Đối với phần đất này các đương sự thừa nhận của bà Kim A, không có tranh chấp và hiện bà Kim A không có yêu cầu nên không đặt ra xem xét. Như vậy, đối trừ diện tích bà Kim A đã xây nhà 268,9m² (không tranh chấp) thì phần diện tích còn lại theo giấy chứng nhận QSDĐ bà Kim A được cấp là 981,1m². Đến năm 2022, bà Kim A tiếp tục xây thêm nhà vệ sinh phía sau trong phần đất còn lại diện tích 981,1m² thì ông H, bà V ngăn

cản và xảy ra tranh chấp. Ông H, bà V cho rằng phần đất ngoài tường rào nhà của bà Kim A là của ông H, bà V đã nhận chuyển nhượng của bà L nên không cho bà Kim A xây dựng là không có cơ sở. Bởi vì, bà Kim A xây dựng trên phần đất của bà Kim A được cấp giấy chứng nhận trong phần diện tích còn lại theo giấy chứng nhận là phù hợp. Mặt khác, bà L chỉ thừa nhận chuyển nhượng cho ông H và bà V phần đất ruộng các thửa 0038 diện tích 3.110m²; thửa 0049 diện tích 7.000m², nhưng chưa lập thủ tục sang tên cho ông H và bà V. Phần đất phần đất còn lại thuộc thửa 0077 diện tích 1.100m² đất vườn và 150m² đất thổ cư thuộc tờ bản đồ số 17 bà L không có chuyển nhượng cho ông H. Trên thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tách thửa cho bà Kim A còn diện tích 11.360m² vẫn còn đứng tên của bà L.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H và bà V cũng thừa nhận phần đất diện tích 1.250m² bà Kim A được cấp QSDĐ là tách ra từ phần đất diện tích 12.610m² của bà L, nhưng cho rằng là phần đất khác, không phải phần đất bà Kim A đang xây dựng nhà và sử dụng. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì ông H và bà V không cung cấp được chứng cứ chứng minh, nên lời trình bày của ông H và bà V là không có cơ sở.

[4] Đối với trình bày của ông H cho rằng ông H chuyển nhượng phần đất của ông C1 và phần đất của bà L vào năm 2007, nhưng ông H không cung cấp được giấy tờ thể hiện việc chuyển nhượng như ông H trình bày. Đối với trình bày của ông H vào năm 2013 có xảy ra tranh chấp giữa ông H với ông C1 và bà Kim A đối với phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông C1 và ông H có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H giải quyết nhưng không thành; Tuy nhiên, tại Công văn số 37/UBND ngày 17/4/2024 của Ủy ban nhân dân xã H xác định không tìm thấy hồ sơ hoà giải tranh chấp giữa ông H, ông C1, bà Kim A vào năm 2013.

[5] Tại hợp đồng ủy quyền của bà L cho bà V để thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ vay tiền Ngân hàng được chứng thực của UBND xã H ngày 10/12/2020 thể hiện: Bà L uỷ quyền cho bà V đứng tên thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ số C110446 cấp ngày 26/4/1995, thửa đất số 0038, 0049, 0077, diện tích 11.360m² để vay tiền Ngân hàng. Tại biên bản hoà giải ngày 09/11/2023 và biên bản hoà giải ngày 31/5/2023, ông H trình bày: Năm 2017, ông chuyển nhượng của bà L 12 công đất (tầm 3m) theo giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà L diện tích 12.610m², sau khi trừ diện tích chuyển tên cho bà Kim A 1.250m² năm 2015, còn lại 11.360m²; năm 2020 bà L uỷ quyền cho bà V thế chấp QSDĐ vay Ngân hàng diện tích còn lại 11.360m².

[6] Tại biên bản xác minh ranh đất của chính quyền ấp B ngày 24/9/2022, ông H trình bày: Năm 1995, ông được mẹ ông là bà Huỳnh Thị L cho phần đất thửa 0076 diện tích 2.800m²; còn lại đất của mẹ ông thì cho lại bà Kim A thửa 0077 diện tích 1.250m²; trong thửa 0077 này diện tích tới 2.500m², đã cho bà Kim A, còn lại 1.250m² là phần của ông; sau khi ông thấy bà Kim A xây cất lấn qua phần đất của ông nên ông ngăn cản không cho xây cất; yêu cầu đo đủ diện tích đất của ông 2.800m² và 1.250m² của mẹ ông cho rồi bà Kim A xây cất gì ông không ngăn cản.

[7] Như vậy, có căn cứ xác định diện tích đất bà Kim A được cấp giấy chứng nhận QSDĐ 1.250m² được tách ra từ thửa đất số 0077 giấy chứng nhận QSDĐ do bà L đứng tên; phần diện tích đất tranh chấp 981,1m² nằm trong diện tích đất bà Kim A được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Việc tách diện tích đất 1.250m² từ thửa 0077 từ giấy chứng nhận QSDĐ bà L đứng tên cho bà Kim A được thực hiện từ năm 2015, trước khi bà L viết giấy chuyển nhượng đất cho ông H và bà V (năm 2017 và 2018), ông H và bà V vẫn biết việc này nhưng không có ý kiến gì. Do đó, cấp sơ thẩm cấp nhận yêu cầu của bà Kim A, buộc ông H và bà V trả cho bà Kim A phần đất tranh chấp diện tích 981,1m² nêu trên là có căn cứ.

[8] Đối với lời trình bày của ông H, bà V cho rằng ông H bà V đã nhận chuyển nhượng của bà L diện tích đất 12 công, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi tách thửa cho bà Kim A còn lại diện tích 11.360m² và cho rằng bà L không giao đủ diện tích cho ông H, bà V. Xét thấy đây là giao dịch riêng giữa ông H và bà V với bà L; trường hợp các đương sự có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng sẽ khởi kiện để giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[9] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh lại cách tuyên của bản án sơ thẩm.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (đã được miễn dự nộp).

[11] 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 nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2024/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim A.

Buộc ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V trả lại cho bà Kim A diện tích đất theo đo đạc thực tế 981,1m², đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau. Vị trí, ranh giới, kích thước phần đất được thể hiện theo các điểm: M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19 của Bản vẽ hiện trạng ngày 22/4/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T (thửa số 2 của Bản vẽ).

(Kèm theo Bản vẽ hiện trạng ngày 22/4/2024 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T).

Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T, Cà Mau đối với ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V.

Chi phí tố tụng số tiền 9.824.000 đồng, ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V phải chịu. Do bà Nguyễn Thị Kim A nộp xong, nên buộc ông H và bà V phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Kim A số tiền 9.824.000 đồng.

Kể từ ngày bà Kim A có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông H và bà V còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V được miễn chịu án phí. Bà Nguyễn Thị Kim A không phải chịu án phí. Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện T đã dự nộp 12.750.000 đồng theo biên lai thu số 0003824 ngày 04/8/2023 Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Quốc H và bà Nguyễn Thu V được miễn chịu án phí.

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.

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, 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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**

Nguyễn Thành Lập