

Bản án số: 319/2023/DS-PT

Ngày: 12 - 9 - 2023

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: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế

Bà Châu Minh Hoàng

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Từ Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau tiếp tục xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 139/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 08/2023/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Tô Hoài D1, sinh năm 1961 (Vắng mặt)

2. Bà Hứa Phước L1, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

3. Ông Tô Công L2, sinh năm 1984 (Vắng mặt)

4. Bà Tô Như Ý, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 127, đường Nguyễn Tất Thành, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Tuyết Trang

Địa chỉ: Số 219, đường Lê Hồng Phong, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1954

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu V: Ông Kim Chan Đa R – Luật sư của Công ty Luật TNHH Luật Sống thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau

(vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu V: Ông Lê Thành Sang – Công ty Luật TNHH Luật Sống thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

1. Ông Trương Minh T1, sinh năm 1954 (Có mặt)

Địa chỉ: Khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Thị D2, sinh năm 1959

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị D2: Ông Võ Tấn L3, sinh năm 1952, địa chỉ: Ấp 7, xã K, huyện U, tỉnh C . (có mặt)

3. Anh Lê Hoàng P (Vắng mặt)

4. Anh Lê Hoàng G (Vắng mặt)

5. Chị Lê Hồng T6 (Vắng mặt)

6. Anh Lê Hoàng T7 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh C ..

7. Chị Lê Thị Kiều T2, sinh năm 1975 (Vắng mặt)

8. Anh Lê Trọng T3, sinh năm 1977 (Có mặt)

9. Chị Lê Thị Như T4, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

10. Chị Lê Thị Hoài D3, sinh năm 1980 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện T, tỉnh C ..

11. Chị Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

12. Anh Lê Trọng T5, sinh năm 1987 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 11, đường số 1, phường 3, TP.Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

13. Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình

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

Người đại hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng Anh – Trưởng phòng Tài nguyên – Môi trường huyện Thới Bình (theo giấy ủy quyền số 215/GUQ-UBND, ngày 02/02/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình, ông Hoàng Anh vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Thu V là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tô Hoài D1, bà Hứa Phước L1, ông Tô Công L2, bà Tô Như Ý trình bày:

Vào năm 2003 ông Tô Hoài D1, bà Hứa Phước L1 có nhờ ông Trương Minh T1 nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lê Văn Út và bà Nguyễn Thị D2 một phần đất, hai bên thỏa thuận và đi đến thống nhất chuyển tên quyền sử dụng phần đất có chiều ngang tiền 06 mét, diện tích 468 m², có xác định tứ cận rõ ràng, phần

đất tọa lạc tại ấp Tắc Thủ, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, có đo đạc và làm giấy chuyển nhượng.

Sau khi sang nhượng đất, ông T1 là người xác định ranh giới, mốc giới. Đến ngày 01/8/2003, ông D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất ông D1 nhận sang nhượng có cạnh phải nhìn từ đường nhựa giáp đất của bà Nguyễn Thị Thu V. Sau khi sang nhượng, ông D1 và ông T1 có thường xuyên đến phần đất này để dọn cỏ. Khoảng năm 2008, bà V cho công ty trộn bê tông thuê. Do công việc nhiều, không có người quản lý nên khi xe cơ giới phía công ty hoạt động, vận chuyển hàng hóa trên phần đất ông D1 nhận sang nhượng và làm sạt lở bờ ranh, mất trụ đá phân ranh giới đất của ông D1 và bà V. Khi ông D1 phát hiện không còn cột mốc phân ranh giới thì ông D1 có cho người nhà cắm lại cột mốc, lúc này phía bà V ngăn cản không cho người nhà của ông D1 cắm mốc, bà V cho rằng phần đất ông D1 cắm cột mốc là phần đất của bà chứ không phải của vợ chồng ông Út, bà D2 đã chuyển nhượng cho ông D1. Từ đó phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Vào năm 2019, do hiểu lầm bà Nguyễn Thị D2 lấn đất nên ông D1 khởi kiện bà D2, sau đó xác định bà D2 không có lấn đất nên ông D1 đã rút đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án của ông D1 đối với bà D2.

Tại phiên tòa, ông Tô Hoài D1, bà Hứa Phước L1, ông Tô Công L2, bà Tô Như Ý khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu V, yêu cầu bà V có nghĩa vụ trả lại cho ông hộ ông D1 phần diện tích theo đo đạc thực tế 468 m², phần đất tọa lạc tại ấp Tắc Thủ, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu V – Ông Kim Chan Đa R trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu V không có lấn chiếm đất của ông Tô Hoài D1. Phần đất ông D1 nhận sang nhượng của ông Lê Văn Út, bà Nguyễn Thị D2 không liên quan gì đến phần đất tranh chấp nêu trên nên không chấp nhận yêu cầu của ông Tô Hoài D1, bà Hứa Phước L1, ông Tô Công L2, bà Tô Như Ý đặt ra đối với bà Nguyễn Thị Thu V.

Ông Đa Ra không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn đặt ra vì đất trên là của bà Nguyễn Thị Thu V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu V - ông Lê Thành sang trình bày:

Phần đất tranh chấp hộ ông Tô Hoài D1 yêu cầu là đất của bà Nguyễn Thị Thu V, bà V không có lấn đất của hộ ông D1 nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hoài D1, bà Hứa Phước L1, ông Tô Công L2, bà Tô Như Ý đặt ra đối với bà Nguyễn Thị Thu V.

Ông Trương Minh T1 trình bày:

Vào năm 2003 ông có đại diện nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn Út, bà Nguyễn Thị D2 một phần đất có tổng chiều ngang giáp lộ nhựa 36 mét. Trong đó, ông T1 chuyển nhượng cho các hộ tính từ hướng giáp đất bà D2, ông Út sang bên phải nhìn từ đường nhựa, cụ thể như sau: Ông Phạm Văn Thiên chiều ngang 10

mét, ông Nguyễn Quốc Dũng chiều ngang 10 mét, bà Trần Mỹ Nhân chiều ngang 10 mét, ông Tô Hoài D1 chiều ngang 06 mét, chiều ngang mặt hậu ông không xác định rõ. Khi sang nhượng có làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, không có xảy ra tranh chấp với ai. Do công việc làm ăn nên ông D1 ít khi đi đến phần đất đã sang nhượng mà nhờ ông T1 thuê người dọn cỏ, ông T1 thường xuyên đến đất. Khoảng năm 2008, bà V cho công ty trộn bê tông thuê đất để làm nơi tập kết vật liệu xây dựng, công ty này đã xây dựng kho chứa nằm kề biên phần đất của ông D1, lúc này xe cơ giới chạy vào phần đất thường xuyên nên làm mất cột mốc phân ranh, mất đi hiện trạng phần đất giữa hộ ông D1 và bà V. Phía ông D1 cho người cắm lại cột mốc thì bà V ngăn cản và cho rằng là phần đất của bà V nên phát sinh tranh chấp vào năm 2018 cho đến nay, con của bà D2 là ông Lê Hoàng G đã xây nhà lên phần đất của bà D2, căn nhà này nằm liền kề với phần đất của ông Thiên. Hơn nữa, hiện trạng phần đất của ông do vợ là bà Trần Mỹ Nhân đứng tên không thay đổi nên không có việc bà D2 đã lấn sang phần đất ông đứng ra nhận sang nhượng cho các hộ nêu trên mà là bà V đã lấn vào phần đất của hộ ông D1. Do là người đứng ra sang đất dùm nên ông T1 không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Anh Lê Trọng T3 trình bày:

Ông T3 thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu V, ông xác định thêm phần đất tranh chấp nêu trên hiện ông thay bà V đang quản lý, sử dụng. Ông T3 không có lấn chiếm đất của hộ ông Tô Hoài D1 nên không chấp nhận theo yêu cầu của ông Tô Hoài D1, bà Hứa Phước L1, ông Tô Công L2, bà Tô Như Ý đặt ra.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị D2 – Ông Võ Tấn L3 trình bày:

Bà Nguyễn Thị D2 và ông Lê Văn Út là vợ chồng, ông Út đã chết, ông đại diện bà D2 xác định: Vào năm 2003 ông T1 có đứng ra sang nhượng đất cho các hộ nêu trên như ông T1 trình bày, ông Tô Hoài D1 nhận sang nhượng một phần đất có diện tích 468 mét, có trừ bảo lưu, trong đó xác định chiều ngang tiền 06 mét, việc sang nhượng có làm thủ tục, đo đạc và đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Các bên quản lý, sử dụng ổn định, không phát sinh tranh chấp gì cho đến khi bà V cho công ty thuê, ông D1 phát hiện mất đi hiện trạng đất nên phát sinh tranh chấp cho đến nay. Con của bà D2 là ông Lê Hoàng G đã cất nhà trên phần đất giáp ranh với đất của ông Phạm Văn Thiên nên không có việc bà D2 lấn đất của ông Thiên cũng như những hộ lân cận mà ông T1 đã sang nhượng đất dùm, thực tế bà V đã lấn sang hết phần đất của hộ ông D1. Do đất đã sang nhượng xong nên bà D2 không có yêu cầu gì đối với vụ án.

Anh Lê Hoàng T7 trình bày: Anh Lê Hoàng T7 thống nhất với lời trình bày của ông Võ Tấn L3, không có ý kiến khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Hoài D1, bà Hứa Phước L1, ông Tô Công L2, bà Tô Như Ý đối với bà Nguyễn Thị Thu V về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu V, anh Lê Trọng T3 cùng những người ở trên phần đất tranh chấp có nghĩa vụ trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 468 m², trong đó phần đất bảo lưu 80,7 m², thuộc thửa số 08, theo bản trích đo hiện trạng bổ sung của Công ty TNHH MTV Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong, tọa lạc tại ấp Tắc Thủ, xã Hồ Thị Kỷ, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, cụ thể như sau:

Mặt tiền từ mốc M4 đến mốc M5 giáp đường nhựa dài 06 mét;

Mặt hậu nhìn từ mặt tiền từ mốc M25 đến mốc MA giáp đất đang phát sinh tranh chấp giữa bà V và bà D2 dài 7,77 mét;

Cạnh phải nhìn từ mặt tiền từ mốc M4 đến mốc MA giáp đất của bà Nguyễn Thị Thu V dài 73,86 mét;

Cạnh trái nhìn từ mặt tiền từ mốc M5 đến mốc M25 giáp đất của bà Trần Mỹ Nhân dài 78 mét.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 06/3/2023 bà Nguyễn Thị Thu V có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa một phần bản án sơ thẩm số 08/2023/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm do chưa xác minh thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ có liên quan đến thủ tục cấp quyền sử dụng đất của các đương sự.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm, qua phần hỏi cũng như xem xét tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện trình tự cấp quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Út (Chồng bà Nguyễn Thị D2) từ năm 1994 đến khi ông Lê Văn Út chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Tô Hoài D1 còn những vấn đề cấp sơ thẩm chưa xem xét làm rõ để có cơ sở giải quyết vụ án, cụ thể:

[1.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Út được cấp vào năm 1994 với diện tích 8.320 m² thuộc thửa 123. Đến ngày 11/4/2001 Ủy ban nhân dân huyện Thới Bình điều chỉnh giảm diện tích 2.808 m² giao cho ông Thái Duy

Tân (BL 338). Vào năm 2003 ông Lê Văn Út chuyển nhượng cho ông Tô Hoài D1 diện tích 468 m², chuyển nhượng cho bà Trần Mỹ Nhân (Chồng là ông Trương Minh T1) diện tích 780 m², chuyển nhượng cho bà Biện Thị Kiều (Chồng là Nguyễn Quốc Dũng) diện tích là 780 m², chuyển nhượng cho bà Lê Thị Tuyết (Chồng là ông Phạm Văn Thiên) diện tích 780 m². Tổng diện tích chuyển nhượng cho 04 người trên là 2.808 m². Tính đến năm 2003 thì ông Út và bà D2 đã chuyển nhượng tổng diện tích là 5.616 m². Ngoài ra theo tài liệu hồ sơ còn thể hiện trong quá trình chuyển nhượng từ ông Thái Huy Tân từ diện tích 8.320 m² đã chuyển nhượng 2.808 m² có cập nhật trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Lê Văn Út nhưng đến khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng từ ông Út sang ông D1, bà Nhân, bà Kiều, bà T4 thì thể hiện trích lục bản đồ địa chính lại có diện tích còn lại của ông Út là 6.353 m², trong đó phần đất giáp lộ còn lại bảo lưu chỉ 60 m², theo bản vẽ hiện trạng lại là 209,7 m². Như vậy nếu diện tích 8.320 m² – 2808 m² thì còn lại là 5.512 m². Vậy tính đến thời điểm ông Út chuyển nhượng cho ông D1 thì có đo đạc phần diện tích của ông Út còn lại bao nhiêu hay không mà lại thể hiện trên trích lục bản đồ địa chính là 6.353 m². Đặt trường hợp chấp nhận diện tích thực tế còn lại của ông Út vào năm 2003 còn lại diện tích là 6.353 m², ông Út đã chuyển nhượng cho 04 người tổng diện tích là 2.808 m² thì diện tích còn lại của ông Út là 3.545 m² nhưng hiện nay diện tích ông Lê Văn Út và bà Nguyễn Thị D2 được cấp đổi lại là 5.995 m². Song, vì sao có sự thay đổi diện tích nhiều lần khác nhau và chênh lệch rất lớn từ quyền sử dụng đất cấp cho ông Út và bà D2. Cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ vấn đề này đối với cơ quan chuyên môn cấp quyền sử dụng đất cho ông Út, bà D2.

[1.2] Ngoài ra cũng cần xem xét làm rõ về trình tự thủ tục cấp quyền sử dụng của ông D1, thực tế ông D1 được cấp quyền sử dụng đất xuất phát từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Út và bà D2. Vấn đề này cần có cơ quan chuyên môn xác định khi cấp quyền sử dụng đất cho ông D1 thì tách ra từ thửa đất nào của ông Út, đối chiếu theo hiện trạng thực tế thì quyền sử dụng đất của ông D1 hiện nay thuộc thửa nào trên thực địa so với các bản đồ đã lưu trữ.

Đối với bản trích đo hiện trạng: Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bà D2 cũng thừa nhận phần đất của bà D2 có sạt lở do đất giáp sông, đối với phần giáp lộ giao thông thì khi chuyển nhượng bà D2 còn lại 13 mét tính chiều xéo theo giáp lộ giao thông nhưng vì sao khi tiến hành đo đạc diện tích theo bản vẽ có chiều giáp lộ là 16,38 m² thì ông không biết.

Về diện tích tranh chấp của nguyên đơn trong bản đồ vẽ thể hiện tổng diện tích là 468 m². Tại phiên tòa nguyên đơn cho rằng khi chuyển nhượng thì chuyển nhượng chiều ngang mặt tiền và mặt hậu đều bằng nhau là 06 mét, khi tiến hành đo vẽ phía nguyên đơn chỉ xác định chiều ngang mặt tiền là 06 mét, còn chiều ngang mặt hậu nguyên đơn không xác định, khi đo vẽ thì đo vẽ như thế nào cho đủ diện tích là 468 m², bản vẽ thể hiện chiều ngang mặt hậu là 7,7 mét là không chính xác.

Như vậy khi tiến hành thẩm định đo đạc trên thực địa là có sự nhầm lẫn hoặc trình bày của các đương sự chưa chính xác dẫn đến kết quả thẩm định chưa chính xác nên cần xem xét thẩm định lại.

[1.3] Đối với quyền sử dụng đất cấp cho bà V: Cần xem xét lại trình tự thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho bà V. Khi tiến hành cấp quyền sử dụng đất cho bà V thì có tiến hành đo đạc trên thực địa hay chỉ cấp theo quyền sử dụng trước đó ông Khương đứng tên, hiện tại quyền sử dụng đất này có thay đổi tặng cho hoặc chuyển nhượng cho ai hay không.

[2] Các vấn đề nêu trên chưa được làm rõ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần hủy bản án sơ thẩm để xem xét thẩm định, thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ mới có căn cứ để giải quyết vụ án theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Do hủy án nên không xem xét kháng cáo của bà V, bà V không phải chịu án phí phúc thẩm (Bà V thuộc trường hợp được miễn án phí).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

Hủy bản án sơ thẩm dân sự số 08/2023/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình. Giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Án phí dân sự sơ thẩm được giữ lại để tiếp tục giải quyết vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu V không phải chịu.

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;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

(Đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà

