TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 317/2023/DS-PT
Ngày 11 – 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: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 282/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2023 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 194/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1950 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 6B, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn D1: Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau; Chỗ ở hiện nay: Âp R, xã P, huyện P, tỉnh C (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Phạm Văn H, sinh năm 1962 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Chỗ ở: Số 9A/11, Tân Mỹ, phường T, quận 7, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Phạm Văn H: Ông Trần Hùng D3, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Ấp 10A, xã T, huyện T, tỉnh C . (Có mặt).

2. Ông Trần Thanh N1, sinh năm 1988 (Có mặt).

3. Ông Đinh Minh L, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Đinh Minh L: Ông Trần Thanh N1, sinh năm 1988 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 6B, thị trấn Sông D2, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Trần Kim N2, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: khóm 6B, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Trần Kim N2: Ông Trần Thanh N1, sinh năm 1988 (Có mặt).

2. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh C (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn T, huyện T, tỉnh C.

3. Ủy ban nhân dân thị trấn Sông D2, huyện T (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 7, thị trấn Sông D2, huyện T, tỉnh C.

4. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn Sông D2, huyện T, tỉnh C.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Văn D1, là nguyên đơn .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn D1 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Thái S trình bày*:

Năm 2003, ông D1 nhận chuyển nhượng phần đất thổ cư của bà Dương Hồng Nguyên, diện tích 96m^2 (ngang 4,8m, dài 20m) đất tọa lạc tại khóm 6B, thị t, huyện T, tỉnh C .. Phần đất hiện nay tranh chấp nằm dưới mé sông Ông D2, trước đây ông D1 có làm chuồng heo khoảng một thời gian từ 06 - 07 năm.

Ngày 22/8/2016, ông Phạm Văn H chuyển nhượng cho ông Trần Thanh N1 phần đất trước đây ông Trần Hùng D3 và bà Trần Huệ Tri chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T1, diện tích 105m^2 (ngang 7m, dài 15m) vào ngày 17/02/2001. Ông N1 xây dựng nhà và cơ sở kinh doanh trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng.

Ngày 01/9/2016, ông N1 chuyển nhượng phần đất thổ cư lại cho vợ chồng ông Đinh Minh L và bà Trần Kim N2 cùng với cơ sở kinh doanh nêu trên. Ông L và bà N2 quản lý, sử dụng đến nay.

Nay ông D1 khởi kiện yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 22/8/2016 giữa ông Phạm Văn H với ông Trần Thanh N1 và hợp đồng chuyển nhượng thành quả lao động ngày 01/9/2016 giữa ông Trần Thanh N1 với ông Đinh Minh L và bà Trần Kim N2; Yêu cầu ông L và bà N2 tháo dỡ nhà cơ sở kinh doanh trả lại phần diện tích đất dưới mé sông 336m^2 (ngang 4,8m x dài 70m), đất tọa tại khóm 6B, thị t, huyện T, tỉnh C ..

- *Theo ông Trần Thanh N1 trình bày*:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn H vào ngày 22/8/2016 (diện tích đất này trước đây ông Trần Hùng D3 và bà Trần Huệ Tri chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T1, diện tích 105m^2 (ngang 7m, dài 15m) vào ngày 17/02/2001) đất tọa lạc tại khóm 6B, thị t, huyện T, tỉnh C . với giá 100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có ông H, bà T1, bà Nguyên và ông Võ Văn Kỳ trưởng khóm 6B bàn giao vị trí đất cho ông. Ông quản lý, sử dụng xây dựng nhà và cơ sở kinh doanh mua bán thủy sản. Phần nhà và cơ sơ kinh doanh này ông chuyển nhượng lại cho ông Đinh Minh L và bà Trần Kim N2 vào ngày 01/9/2016. Hiện nay nhà và cơ sở kinh doanh này gia đình ông Đinh Minh L, bà Trần Kim N2 đang quản lý, sử dụng. Do đó, ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông D1.

- *Theo ông Trần Hùng D3 trình bày*:

Ngày 22/8/2016, ông Phạm Văn H có chuyển nhượng cho ông Trần Thanh N1 toàn bộ diện tích theo tờ sang nhượng lập ngày 17/02/2001 giữa vợ chồng ông và vợ là bà Trần Huệ Tri chuyển nhượng lại cho ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T1, diện tích 105m^2 (ngang 7m, dài 15m). Khi sang nhượng có bàn cận, kế cận và có xác nhận của Công an thị trấn Sông D2, do thời điểm đó khu vực đất này nhà nước giao cho Công an thị trấn Sông D2 quản lý. Khi vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, vợ chồng ông H có xây dựng gì trên diện tích đất này thì ông không biết. Hiện nay phần diện tích đất này là diện tích dưới mé sông Ông D2 thuộc nhà nước quản lý, ông D1 không có quyền đòi lại diện tích đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn D1 về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư lập ngày 22/8/2016 giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T1 với ông Trần Thanh N1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư lập ngày 01/9/2016 giữa ông Trần Thanh N1 với ông Đinh Minh L, bà Trần Kim N2; Yêu cầu ông L và bà N2 tháo dỡ nhà cơ sở kinh doanh trả lại phần diện tích đất 336m^2 (diện tích đất dưới mé sông), tọa lạc tại khóm 6B, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng của đương sự.

Ngày 01/6/2023, ông Nguyễn Văn D1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D1; buộc ông Đinh Minh L tháo dỡ, di dời nhà trả lại trả lại hiện trạng đất (ngang 4,8m, dài đến cuối đất) để ông quản lý sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thái S giữ nguyên kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông S phát biểu: Theo giấy sang nhượng của ông D1 thì phần đất sang nhượng phía Bắc giáp sông Ông D2; phần đất tranh chấp là đất bảo lưu ven sông

nhưng nằm phía trước phần đất thổ cư của ông D1, nên ông D1 được sử dụng. Trước đây ông D1 cũng có xây cất chuồng heo trên phần đất này; do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông D1, sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D1.

Ông N1, ông D3 phát biểu: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông D1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn D1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, do bị đơn ngăn cản không cho đo đạc nên cấp sơ thẩm không đo đạc được đối với phần đất tranh chấp. Tuy nhiên, theo sơ đồ địa chính thì phần đất tranh chấp mà ông D1 yêu cầu ông Đinh Minh L và bà Trần Kim N2 tháo dỡ nhà cơ sở kinh doanh trả lại đất cho ông D1 diện tích 336m^2 (ngang 4,8m x dài 70m), thuộc đất bảo lưu ven sông (sông Ông D2), tọa lạc tại khóm 6B, thị t, huyện T, tỉnh C ..

[2] Xét về nguồn gốc đất ông D1, ông L và bà N2 đang sử dụng: Phần đất ông D1 sử dụng có nguồn gốc do nhận chuyển nhượng của bà Dương Hồng Nguyên vào ngày 16/02/2003, ngang 4,8m, dài 20m, diện tích 96m^2, loại đất thổ cư; ông D1 đã xây cất nhà ở trên toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng. Phần đất ông L và bà N2 đang sử dụng có nguồn gốc trước đó là của ông Trần Hùng D3 và bà Trần Huệ Tri chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 17/02/2001, ngang 07m, dài 15m, diện tích 105m^2. Đến ngày 22/8/2016, ông H và bà T1 chuyển nhượng lại cho ông Trần Thanh N1, ông N1 đã xây dựng nhà và cơ sở kinh doanh trên phần đất chuyển nhượng. Đến ngày 01/9/2016, ông N1 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và nhà, cơ sở kinh doanh trên đất cho ông Đinh Văn Luật và bà Trần Kim N2.

[3] Đối với phần đất tranh chấp, mặc dù ông D1 cho rằng trước đây ông có xây cất chuồng heo trên phần đất, nhưng hiện nay chuồng heo không còn; trên phần đất tranh chấp hiện tại có nhà làm cơ sở kinh doanh của ông L và bà N2. Ông D1 cũng thừa nhận phần đất tranh chấp không nằm trong diện tích đất ông D1 nhận chuyển nhượng của bà Nguyên vào năm 2003. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông D1, ông S, ông D3, ông N1 đều xác định phần đất tranh chấp hiện tại là đất bảo lưu ven sông, do Nhà nước quản lý, các đương sự cũng không ai được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

[4] Hơn nữa, khi ông N1 xây cất nhà và cơ sở kinh doanh trên phần đất này vào năm 2016 phía ông D1 cũng không có ý kiến gì và cũng không tranh chấp. Vào năm 2018 xảy ra tranh chấp giữa ông D1 với gia đình ông N1 cũng chỉ tranh chấp về đường thoát nước, ông D1 chỉ yêu cầu phía gia đình ông N1 chừa đường

thoát nước sinh hoạt gia đình, không có yêu cầu đòi lại phần đất hiện nay tranh chấp.

[5] Từ nhận định trên, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D1 là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng ông Nguyễn Văn D1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Tuy nhiên, về quan hệ pháp luật tranh chấp, xét thấy: Tranh chấp giữa ông D1 với các bị đơn, bản chất là tranh chấp về quyền sử dụng đối với phần đất tranh chấp. Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Hủy hợp đồng chuyển nhượng và đòi lại tài sản" là chưa chính xác. Do đó, cấp phúc thẩm điều chỉnh lại quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông D1 được miễn chịu án phí (được miễn dự nộp).

[8] 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 Văn D1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2023/DS-ST ngày 18 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D1 về việc: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư lập ngày 22/8/2016 giữa ông Phạm Văn H, bà Nguyễn Thị T1 với ông Trần Thanh N1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư lập ngày 01/9/2016 giữa ông Trần Thanh N1 với ông Đinh Minh L, bà Trần Kim N2; yêu cầu ông Đinh Minh L và bà Trần Kim N2 tháo dỡ nhà cơ sở kinh doanh giao trả lại cho ông D1 phần diện tích 336m^2 (diện tích đất dưới mé sông), tọa lạc tại khóm 6B, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông D1 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 thoả 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 Trần Văn Thời;*
- *Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;*
- *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