

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

Bản án số: 207/2023/DS-PT

Ngày: 07 - 7 - 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 Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 07 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2023/TLPT - DS ngày 09 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 154/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C ..

Bị đơn: Ông Huỳnh Quốc V1, sinh năm 1955 (có mặt)

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V1: Bà Võ Bé N1 là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T1 (vắng mặt)

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

2. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam huyện Trần Văn Thời (xin vắng)

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

3. Bà Huỳnh Ngọc Y, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp V, xã T, huyện T., tỉnh Cà Mau.

4. Bà Trần Thị T2 (vắng mặt)

5. Bà Huỳnh Ngọc D (vắng mặt)

6. Ông Huỳnh Minh C1 (vắng mặt)

7. Bà Huỳnh Thị N3 (vắng mặt)

8. Ông Lê Việt P1 (vắng mặt)

9. Bà Đồng Thị P2 (vắng mặt)

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

10. Bà Huỳnh Phương T3 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 144, đường Trần Quang Khải, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau.

11. Bà Huỳnh Ngọc T4 (vắng mặt)

Địa chỉ: số 122, Trương P, khóm 3, phường 8, thành phố C ..

12. Bà Nguyễn Thị Kiều N4, sinh năm 1995 (vắng mặt)

13. Bà Nguyễn Thị Thảo N5, sinh năm 1992 (vắng mặt)

14. Ông Mai Hoàng V2, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C ..

15. Ông Nguyễn Văn C2 (vắng mặt)

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

- Người kháng cáo: Bà Phạm Thị L là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tố tụng bà Phạm Thị L trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp do bà nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Ngọc Y năm 2009, diện tích 1.281m² (ngang 10m x dài 128m) tọa lạc tại ấp Kinh Củ, xã Trần Hợi, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Bà Y đã nhận đủ tiền và bàn giao đủ diện tích đất cho bà. Ngày 31 tháng 12 năm 2009, bà L được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA487576, đối với thửa 587, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.281m²; Đến năm 2015, bà tiếp tục chuyển nhượng của bà Y phần đất chiều ngang mặt tiền 7,5m, chiều dài 128m. Bà được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 274755, ngày 11/9/2015, đối với thửa 607, tờ bản đồ số 6, diện tích 907,1m² vào ngày 11 tháng 9 năm 2015. Tổng diện tích hai thửa đất được cấp là 2.188,1m². Đến tháng 5 năm 2019, ông V1 ban bờ làm ruộng đã lấn chiếm phần đất của bà với diện tích 934,5m² (chiều ngang 20m, chiều dài 50,8m). Bà đã yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành nên bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V1 trả lại cho bà

phần đất diện tích 934,5 m².

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V1 trả lại đất cho bà theo kết quả đo đạc thực tế với diện tích 456,6m².

Quá trình tố tụng ông Huỳnh Quốc V1 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha ông tặng cho ông. Ông quản lý sử dụng ổn định, không có tranh chấp. Ngày 4 tháng 3 năm 1994, ông được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 77.550m², thửa số 0394, 0395 tờ bản đồ số 11. Phần đất của ông có bờ bao chu vi, ông sử dụng đúng diện tích phần đất của mình. Đến tháng 5 năm 2019, bà L cho rằng ông lấn đất của bà L với kích thước chiều ngang 20 mét, chiều dài 50,8 mét, tổng diện tích 934,5m². Ông xác định không có lấn chiếm đất của bà L nên không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Quá trình tố tụng bà Huỳnh Ngọc Y trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha bà tặng cho bà vào năm 1991. Đến khoảng năm 1996 bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không nhớ diện tích bao nhiêu. Bà canh tác đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho bà L chiều ngang mặt lộ 10 mét, chiều dài đến trụ đá phía sau. Đến năm 2015, bà L yêu cầu đo đạc toàn bộ phần đất bà L nhận chuyển nhượng của bà. Cán bộ đo đạc xác định mốc giới và có cắm 5 trụ đá làm ranh, cụ thể có 02 trụ tiếp giáp lộ nhựa, 01 trụ giáp ranh đất của ông Huỳnh Thanh Phong, còn lại 02 trụ đá tiếp giáp ranh đất của ông Huỳnh Quốc V1. Bà khẳng định phần diện tích đất còn lại của ông ông Huỳnh Quốc V1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:56/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Phạm Thị L về việc đòi ông Huỳnh Quốc V1 giao trả tổng diện tích đất là 456,6 m², tọa lạc tại ấp Kinh Củ, xã Trần Hợi, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

(Có Mảnh trích đo địa chính ngày 24/01/2022 của Công ty TNHH Phát triển xanh V1 Nam kèm theo)

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

Ngày 10/3/2023, bà Phạm Thị L kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa, bà L cho rằng, phần đất của bà chuyển nhượng của bà Y là đất vườn, còn đất của ông V1 là đất ruộng. Bà nhận chuyển nhượng đất từ bà Y theo đúng trình tự, thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các cây trụ đá được cắm không hết phần đất của bà mà bà cắm trụ đá để xác định ranh đất với ông Phong và ông Phi do hai người này cùng nhận chuyển

nhượng đất của bà Y. Nay bà yêu cầu hội đồng xét xử căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Phần đất tranh chấp do ông V1 quản lý, sử dụng từ trước đến nay. Ranh đất của ông V1 và bà Y là con bờ, trên bờ ông V1 có trồng dừa từ nhiều năm trước. Sau khi bà L nhận chuyển nhượng của bà Y thì bà L đã cắm trụ đá, làm bờ bao xung quanh và bơm đất lên trong phạm vi trụ đá đã cắm nên không có việc ông V1 lấn đất của bà L. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ y bản án của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị L giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà L khởi kiện yêu cầu ông V1 trả lại phần đất diện tích 456,6m², ông V1 không đồng ý. Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L nên bà L kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của bà L, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà L nhận chuyển nhượng từ bà Y 2 lần. Lần thứ nhất năm 2009, lần thứ hai nhận chuyển nhượng năm 2012. Sau khi nhận chuyển nhượng bà L làm thủ tục và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Qua các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự thể hiện:

Ngày 31 tháng 12 năm 2009, bà L được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA487576, đối với thửa 587, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.281m²; Đến ngày 11 tháng 9 năm 2015 được Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn T1 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 274755, ngày 11/9/2015, đối với thửa 607, tờ bản đồ số 6, diện tích 907,1m². Tổng diện tích hai thửa đất được cấp là 2.188,1m².

Tại Mạnh trích đo địa chính ngày 24/01/2022 của Công ty TNHH Phát triển Xanh V1 Nam, diện tích khu đất là 1.267,1m²; phần đất tranh chấp là 288,6m²

Tại Mạnh trích đo địa chính ngày 26/12/2022 của Công ty TNHH Phát triển Xanh V1 Nam, diện tích khu đất là 1.777,4m²; phần đất bà L tranh chấp với ông C2 425,8m²; phần đất bà L tranh chấp với ông V1 là 456,6m².

Như vậy, cả hai lần đo đạc phần đất của bà L đang quản lý, sử dụng có diện tích 895m². Nếu cộng diện tích đất tranh chấp vẫn còn thiếu so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L được cấp.

Bà L xác định bà nhận chuyển nhượng phần đất có chiều dài 128m nhưng khi đo đạc thực tế, bà L tự chỉ ranh cũng không có cạnh nào dài đến 128m như bà L trình bày. Do đó cho thấy thời điểm bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Y vẫn chưa xác định được chiều dài của phần đất từ đâu tới đâu.

[4] Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Y thể hiện.

Bà L thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Y hai lần, lần thứ nhất chuyển nhượng chiều ngang 10m x dài 128m, diện tích 1.281m², lần thứ hai chuyển nhượng phần đất ngang 7,5m dài hết đất. Nhưng tại giấy viết tay đề tên “Tờ Giao Kèo” ngày 28/5/2012 thể hiện có chuyển nhượng phần đất ngang 5m dài hết đất giáp với phần đất ông Phong, không có chứng cứ chứng minh có việc chuyển nhượng phần đất ngang 7,5m dài 128m như bà L trình bày mà chỉ thể hiện chuyển nhượng sau phần đất ông Phong ngang 5m dài hết đất. Nếu phần đất bà Y dài 128m thì trừ đi phần đất đã chuyển nhượng cho ông Phong là 35m, chiều dài còn lại là 93m x ngang 5m = 465m² nhưng tại lần chuyển nhượng này bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 274755 ngày 11/9/2015, diện tích 907,1m² là thừa hơn rất nhiều so với diện tích đất thực tế bà Y đang quản lý và chuyển nhượng cho bà L.

Như vậy, diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và bà L dựa trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không đo đạc thực tế. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L cũng căn cứ vào diện tích còn lại trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Y. Đến năm 2015, bà L yêu cầu cán bộ chuyên môn đo đạc thì phát hiện diện tích đất của bà L ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L được cấp.

[5] Quá trình quản lý sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo lời trình bày của bà Huỳnh Ngọc Y ngày 20/11/2019 và biên bản ngày 24/5/2022, nguồn gốc đất tranh chấp là của cha bà Y cho lại bà vào năm 1991, đến khoảng năm 1996 bà được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không nhớ diện tích bao nhiêu. Bà canh tác đến năm 2008 thì chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị L ngang mặt lộ 10 mét, dài đến hết đất. Khi chuyển nhượng bà Y đã xác định ranh cho bà L là đúng vị trí của trụ đá hiện nay, phần đất tiếp giáp còn lại là của ông V1. Năm 2015, bà L yêu cầu đo đạc, cán bộ đo đạc xác định mốc giới, bà L đã cắm 5 trụ đá, trong đó 02 trụ tiếp giáp lộ nhựa, 01 trụ giáp ranh đất ông Huỳnh Thanh Phong, còn lại 02 trụ đá giáp ranh đất ông Huỳnh Quốc V1.

[5.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L thừa nhận các trụ đá bà cắm để xác định ranh giáp với ông Phong và ông Phi vì bà sợ bị lấn chiếm đất. Bà không cắm mốc xác định toàn bộ thửa đất của bà. Đối với trụ đá giáp ranh đất của ông V1, bà L cho rằng do ông V1 ban bờ nên đã dời trụ đá. Xét thấy việc cắm trụ đá đều được các

bên thừa nhận. Bà L cho rằng ông V1 di dời trụ đá nhưng bà L không có chứng cứ gì chứng minh. Hơn nữa, ngoài các trụ đá trên thì còn 04 trụ đá khác thể hiện ranh đất của các đương sự.

[5.2] Ngoài việc cắm trụ đá để xác định ranh đất, bà L đã thuê người làm bờ bao xung quanh chu vi phần đất để san lấp mặt bằng. Hiện trạng phần đất của bà L và phần đất tranh chấp đã thể hiện ranh cụ thể. Ranh đất giữa bà L và ông V1 là con bờ của ông V1, trên bờ có trồng dừa đang cho trái.

[5.3] Bà L xác định phần đất của bà là đất vườn, còn phần đất ông V1 là đất ruộng nên yêu cầu xác định lại. Qua mảnh trích đo hiện trạng của Công ty TNHH phát triển Xanh V1 Nam thể hiện phần đất tranh chấp là “LUC” tức là đất chuyên trồng lúa nước.

[6] Từ những phân tích trên, án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ. Bà L kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp. Tuy nhiên, tại phần quyết định của án sơ thẩm tuyên có sai ngày của mảnh trích đo hiện trạng nên cần điều chỉnh lại.

[7] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà L phải chịu theo quy định.

[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 Bộ luật tố tụng dân sự và 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 Phạm Thị L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Phạm Thị L về việc yêu cầu ông Huỳnh Quốc V1 giao trả phần đất tranh chấp tổng diện tích là 456,6 m², tọa lạc tại ấp Kinh Cũ, xã Trần Hợi, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

(Có Mảnh trích đo địa chính ngày 26 tháng 12 năm 2022 của Công ty TNHH Phát Triển Xanh V1 Nam kèm theo)

2. Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá nguyên đơn phải chịu 20.666.000 đồng (đã nộp xong).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị L phải nộp án phí 684.900 đồng. Bà L đã dự nộp số tiền 467.000 đồng, tại biên lai thu số 0002524 ngày 07/8/2019, tại chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau nay được đối trừ, bà L còn phải nộp tiếp 217.900 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị L phải chịu 300.000đ. Vào ngày 10 tháng 3 năm 2023, bà L đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0006342, được chuyển thu.

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 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**

Đinh Cẩm Đào