

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 23/2025/DS-PT
Ngày 10 - 01 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm Phán: Ông **Nguyễn Trọng Quế**

Ông **Đặng Minh Trung**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Hứa Như Nguyễn** – Là 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 10 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 465/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 295/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 518/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Hồ Hoàng C**, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Khóm F, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông C: Luật sư Võ Thanh T – Văn phòng luật sư Võ Thanh T thuộc đoàn luật sư tỉnh C (có mặt)

- **Bị đơn:** Bà **Bùi Hồng T1**, sinh năm 1965; Địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người đại diện hợp pháp cho bà T1: Ông Lê Anh T2 là Luật sư Văn phòng luật sư Lê Anh T2 thuộc đoàn luật sư tỉnh C (có mặt)

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

1. Ông **Lâm Tấn P**, sinh năm 1964 (vắng mặt)

2. Anh **Hồ Minh S**, sinh năm 1991 (vắng mặt)

3. Chị **Lê Thị Thanh L**, sinh năm 1992 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Bùi Hồng T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hồ Hoàng C trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp năm 2014 ông chuyển nhượng của ông Lâm Tấn P, diện tích 302,9m² đất tọa lạc tại khóm G, thị trấn S, huyện T, phần đất chuyển nhượng của ông P ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lý do bà Bùi Hồng T1 có phần đất giáp ranh của ông cấp trồng một phần lên phần đất của ông chuyển nhượng của ông P nên hai bên xảy ra tranh chấp. Phần đất tranh chấp ông đang quản lý sử dụng đã xây dựng nhà tháng 8 năm 2021.

Ông yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lâm Tấn P và yêu cầu xác định phần đất diện tích theo đo đạc thực tế tại thửa số 2 diện tích 248,5m² và thửa số 5 diện tích 55,2m² đất tọa lạc tại khóm G, thị trấn S, huyện T, Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông. Trước yêu cầu phản tố của bà T1 yêu cầu ông trả lại phần đất tranh chấp có diện tích 55,2m² ông không đồng ý.

Bị đơn bà Bùi Hồng T1 trình bày: Đối với phần đất nguyên đơn khởi kiện có diện tích 55,2m² đất tọa lạc tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau, bà xác định không có liên quan gì đến đất của ông C. Việc ông C chuyển nhượng đất của ông P như thế nào thì bà không biết, ông P là người ký hộ giáp ranh để bà được cấp quyền sử dụng đất.

Việc ông C cất nhà trên phần đất trồng của bà đã chuyển nhượng của ông B bà không biết, lý do thời điểm ông C xây cất nhà thì bà bị tai nạn xe, dịch bệnh không ra khỏi nhà nên bà không biết, bà chỉ biết ông C cất nhà trên phần đất tranh chấp vào ngày Tòa án xem xét, thẩm định phần đất tranh chấp.

Bà xây dựng nhà năm 2019 trên phần đất chuyển nhượng của ông B, lý do chưa lại phần đất hiện tại tranh chấp là do ông C chỉ cho bà biết phần đất của bà đến vị trí bà cất nhà, thời điểm này bà không biết nên bà không có ý kiến gì.

Bà yêu cầu ông C trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế thửa số 5 có diện tích 55,2m², đối với căn nhà ông C cất trên đất tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 295/2024/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời Quyết định:

Chấp nhận khởi kiện ông Hồ Hoàng C đối với bà Bùi Hồng T1 về việc yêu cầu Tòa án xác định phần đất có diện tích 55,2m² đất tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Hoàng C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng C và ông Lâm Tấn P ngày 23/9/2014 (đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư ngày 23/9/2014).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Hồng T1 về việc yêu cầu ông Hồ Hoàng C trả lại phần đất có diện tích 55,2m² đất tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Ông Hồ Hoàng C được quyền quản lý, sử dụng phần đất có vị trí M6M7M8M10 có diện tích 55,2m² (tại thửa số 5) và phần đất có vị trí M3aM3M9M8M7M5a có diện tích 166,2m² (tại thửa số 2b) đất tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 02/10/2024 bà T1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm bác yêu cầu của ông C, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà buộc ông C trả cho bà 55,2m² đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà T1 thay đổi một phần kháng cáo, yêu cầu ông C hoàn trả lại giá trị tiền đối với ½ phần diện tích 55,2m² đất theo giá thẩm định và cùng với người bảo vệ quyền lợi của mình cho rằng khi bà T1 chuyển nhượng đất ông C là người viết giấy mua bán cho bà T1, trong đó có kích thước các cạnh và tứ cận, theo đó chiều dài đất của bà T1 là 25m, mặt tiền tiếp giáp lộ cầu ông Đ, tại phiên tòa ông C cũng thừa nhận lộ giới khi bà T1 mua đất so với hiện nay không thay đổi, còn ông C mua đất ông P không ghi kích thước diện tích, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C với ông P cũng không nói đến diện tích, khi bà T1 cất nhà không được cơ quan có thẩm quyền định vị, tuy nhiên bà T1 xác định đất bà mua dài 25m nên cất lùi ra phía trước, lý do bà không mở cửa sau là vì nhà có hai mẹ con là phụ nữ, vì an toàn nên không mở cửa sau, do đó kiến nghị HĐXX chấp nhận phần đất tranh chấp dài 10m hoàn lại cho bà 5m theo giá trị thẩm định, hủy phần công nhận chuyển nhượng đất giữa ông P với ông C.

Ông C và người bảo vệ quyền lợi cho ông cho rằng đất bà T1 mua từ trước ra sau không phải đường thẳng, cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C với ông P là thừa, bản vẽ hiện trạng bỏ hành lang lộ giới 11m trước nhà bà T1 không đo, báo cáo của U thể hiện phần đất bà T1 được cấp chồng lên đất ông C khoảng 25m², tại biên bản xác minh của U1 đốc bà T1 thừa nhận sẽ ký giáp ranh cho ông C nhưng không đồng ý giao giấy chứng nhận QSDĐ, khi cất nhà bà T1 không còn chừa phần đất nào, theo giấy mua bán đất ông mua 7 căn phòng trọ và giữ ra xây dựng đúng vị trí, vì vậy kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà T1 và công nhận phần đất tranh chấp là của ông C.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C và ông P trong khi bà T1 không phải là người chuyển nhượng đất cho ông C là không đúng quy định của pháp luật, nên kiến nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm về vấn đề này, không chấp nhận phần kháng cáo còn lại của bà T1 phần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được bà T1 thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của bà theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

[2] Xét kháng cáo của bà T1: Ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông Lâm Tấn P và yêu cầu xác định phần đất diện tích theo đo đạc thực tế tại thửa số 2 diện tích 248,5m² và thửa số 5 diện tích 55,2m² là đất của ông, như vậy yêu cầu khởi kiện của ông C có hai quan hệ pháp luật, đó là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập giữa ông với ông P, và tranh chấp QSDĐ giữa ông với bà T1. Về hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được thiết lập ngày 23/9/2014, chủ thể ký kết và chủ thể thực hiện hợp đồng này là ông C với ông P, không liên quan đến bà T1, ông C kiện bà T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng mà bà T1 không phải là một trong các chủ thể ký kết và thực hiện hợp đồng là không phù hợp. Theo đó Tòa sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập giữa ông C và ông P là mặc nhiên xem như bà T1 là một chủ thể ký kết và hiện hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm tố tụng làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà T1, nên cần hủy một phần bản án sơ thẩm đối với Quyết định về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng này.

Cấp sơ thẩm đưa ông P vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng chưa ghi ý kiến của ông P về việc ông P chuyển nhượng đất cho ông C có kích thước, diện tích bao nhiêu? và vị trí như thế nào? Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C và ông P không thể hiện kích thước, diện tích và tứ cận tiếp giáp. Ngược lại hợp đồng chuyển đất bà T1 mua của ông B có kích thước, diện tích đất cụ thể, được Ban nhân dân khóm 7 Thị Trấn S, theo đó chiều dài phần đất bà T1 nhận chuyển nhượng có kích thước dài 25m, đến năm 2018 bà tiến hành lập thủ tục xin giao đất được UBND giao diện tích 79,6m², năm 2019 bà xây nhà chiều dài 14m, chừa sân trước 6m và sân sau 5m. Theo kết quả thẩm định và bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 29/8/2024, phần đất của bà T1 chiều dài chỉ còn 20m, thiếu 5m so với giấy tờ chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B và bà N với bà T1 chị N1 là do ông viết, điều này càng chứng minh rõ hơn chiều dài phần đất bà T1 chuyển nhượng có kích thước dài 25m. Về phần lộ giới thời điểm bà T1 nhận chuyển nhượng đất so với hiện tại, cả ông C và bà T1 tại phiên tòa phúc thẩm đều thừa nhận chiều ngang lộ giới tại hai thời điểm này như nhau, như vậy có cơ sở xác định trong phần đất tranh chấp có 5m chiều dài là của bà T1 cần chấp nhận phản tố của bà T1 buộc ông C hoàn trả cho bà T1 phần đất này là phù hợp, nên kháng cáo của bà T1 được xem xét chấp nhận.

Tuy nhiên hiện tại phần đất chiều dài 5m của bà T1 ông C đã cất nhà kiên cố nên việc tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu của toàn bộ căn nhà ông C đã xây dựng, hơn nữa hiện tại bà T1 xây nhà chỉ sử dụng trong phạm vi đã xây dựng, bà không có nhu cầu sử dụng phần đất 5m chiều dài tranh chấp này, nên buộc ông C hoàn trả

giá trị đất theo giá trị đã thẩm định là hoàn toàn phù hợp. Theo bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 29/8/2024 có chiều ngang một cạnh 5.46m, một cạnh 5,54m, trung bình 5,5m x 5m chiều dài = $27.5m^2 \times 18.000.000đ/m^2$ (theo giá thẩm định) = 495.000.000đ, đây là số tiền ông C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà T1.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử về việc hủy một phần bản án sơ thẩm đối với việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông C với ông P. Đối với phần đất tranh chấp đại diện VKS kiến nghị kháng cáo của bà T1, tuy nhiên như nhận định của HĐXX có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T1 nên ý kiến của đại diện VKS là chưa phù hợp.

[3] Chi phí thẩm định giá 12.000.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định 400.000 đồng tổng cộng 12.400.000 đồng, ông C, bà T1 mỗi người phải chịu một nửa, ông C đã tạm ứng thanh toán xong, bà T1 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông C 6.200.000 đồng. Chi phí đo đạc ông C tự nguyện chịu.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm được điều chỉnh lại theo quy định tại điều 147 Bộ luật TTDS, án phí phúc thẩm bà T1 không phải chịu theo quy định tại điều 148 Bộ luật TTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2,3 Điều 308, các Điều 148, 309, 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T3 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Bùi Hồng T1.
Tuyên xử:

1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 295/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Hoàng C đối với bà Bùi Hồng T1. Ông Hồ Hoàng C được tiếp tục sử dụng phần đất có vị trí tiếp giáp với ranh hậu nhà bà T1 cạnh M6M10 đo thẳng về phía M8M7 mỗi bên 5m (có diện tích $27,5m^2$ thuộc một phần thửa số 5), tọa lạc tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. *(Kèm theo bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV T4 ngày 29/8/2024)*

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Bùi Hồng T1 buộc ông Hồ Hoàng C hoàn trả cho bà T1 giá trị của phần diện tích đất $27,5m^2$, thuộc một phần trong diện tích $55,2m^2$ đất nêu trên bằng 495.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Ông C được quyền liên hệ cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích $27,5m^2$ theo quy định của pháp luật.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 295/2024/DS-ST ngày 19/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời về phần Quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Hoàng C và ông Lâm Tấn P ngày 23/9/2014 (đơn xin chuyển nhượng thành quả lao động đất thổ cư ngày

23/9/2014) đối với phần đất có vị trí M3aM3M9M8M7M5a có diện tích 166,2m² (tại thửa số 2b) đất tại khóm G, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm giải quyết lại phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Hồ Hoàng C với ông Lâm Tấn P theo thủ tục chung.

3. Chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc 11.259.000 đồng ông Hồ Hoàng C tự nguyện chịu, ông đã thanh toán xong.

- Chi phí Thẩm định giá và chi phí xem xét thẩm định ông C đã tạm ứng thanh toán xong, bà T1 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông C 6.200.000 đồng.

Đối với khoản tiền hoàn trả, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên bị thi hành án không tự nguyện thi hành xong thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Bà Bùi Hồng T1 phải chịu 300.000 đồng, ngày 31/10/2023 bà đã nộp tạm số tiền này tại biên lai thu số 0004934 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được chuyển thu.

Ông Hồ Hoàng C phải chịu 24.750.000, ngày 25/4/2023, 13/10/2023 ông đã nộp tạm ứng số tiền 600.000 đồng biên lai số 0006633, 0004822 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ, ông phải nộp tiếp 24.150.000đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định Điều 2 Luật 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 TVT;
- Chi cục THADS huyện TVT;
- 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**

Ninh Quang Thế

