TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 86/2025/DS-PT
Ngày 27 – 02 – 2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Ông Ninh Quang Thế

- *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:* Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 tháng 01 và ngày 27 tháng 02 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: 532/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 337/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 415/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Hồng N, sinh năm 1970 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1975 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn P: Bà Trần Thị H, là Luật sư cộng tác viên Trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt).

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

1. Ông Lê Khắc H1 (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Khắc H1: Bà Trần Kim X, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị O (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Trần Văn Đ (Vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp Bờ Xáng, xã Vĩnh Thuận, huyện Vĩnh Thuận, tỉnh Kiên Giang

4. Anh Trần Nhựt C (Vắng mặt);

5. Bà Trần Thị T, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Trần Thị T: Ông Nguyễn Văn P (là bị đơn trong vụ án).

6. Anh Nguyễn Hoài B, sinh năm 1997 (Vắng mặt);

7. Anh Nguyễn Quốc B1, sinh năm 1997 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp L, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị T, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Huỳnh Hồng N trình bày:*

Vào năm 2005, bà N có sang nhượng của ông Nguyễn Văn Đ1 (là cha của ông P) phần đất ngang 10m, dài từ lộ đến sông B với giá mỗi mét ngang là 600.000 đồng (sang nhượng 02 lần, mỗi lần là 05m), khi sang nhượng có làm giấy sang nhượng; đất toạ lạc tại ấp L, xã Q, huyện Đ. Đến năm 2008 ông Đ1 chết, ông P vào chiếm của bà phần đất ngang 2m chạy dài từ lộ đến sông B, diện tích theo đo đạc là 77,9m^2. Nay bà N khởi kiện yêu cầu buộc ông P trả cho bà N phần đất lấn chiếm theo đo đạc 77,9m^2 nên trên.

- *Theo ông Nguyễn Văn P trình bày:*

Ông P xác định cha của ông không có sang nhượng cho bà N mà do ông là người trực tiếp sang nhượng đất cho bà N; phần đất sang nhượng chiều ngang 08m, chiều dài từ lộ đến sông B, giá chuyển nhượng mỗi mét ngang là 1.200.000 đồng. Ông P xác định không có chiếm đất của bà N như bà N trình bày, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 337/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Hồng N. Buộc ông Nguyễn Văn P và những người liên quan trên đất trả cho bà Huỳnh Hồng N diện tích 77,9m^2 đất toạ lạc tại ấp L, xã Q huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Có vị trí tứ cận:

- Phía Đông: Giáp lộ bê tông;

- Phía Bắc: Giáp phần đất còn lại của ông Nguyễn Văn P;

- Phía Nam: Giáp phần đất bà Nguyễn Thị T1;

- Phía T2: Giáp sông B.

Buộc ông Nguyễn Văn P và những người liên quan di dời một phần căn nhà tạm để trả đúng hiện trạng cho bà Huỳnh Hồng N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cái theo luật định

Ngày 21/10/2024, bà Trần Thị T có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi biện của bà N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trần Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông P (đại diện cho bà T) không có ý kiến tranh luận.

Bà N phát biểu: Phần đất ông Đ1 sang nhượng cho bà chứ không phải ông P sang nhượng; ông Đ1 sang nhượng 02 lần tổng cộng là 10m ngang chứ không phải là 08m.

Luật sư H phát biểu: Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có tại hồ sơ có cơ sở xác định bà N sang nhượng của ông Đ1 02 nền nhà, mỗi nền là 04m chiều ngang, tổng cộng 02 nền là 08 m chiều ngang, bà N được cấp quyền sử dụng đất chiều ngang là 08m. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N.

Bà X phát biểu: Do bản án sơ thẩm xét xử không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông Lê Khắc H1 nên không có ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận bà Trần Thị T, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Hồng N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Trần Thị T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà Huỳnh Hồng N cho rằng vào năm 2005 bà N có sang nhượng của ông Nguyễn Văn Đ1 (là cha của ông Nguyễn Văn P) phần đất ngang 10m, dài từ lộ đến sông B (sang nhượng 02 lần, mỗi lần là 05m); đất toạ lạc tại ấp L, xã Q, huyện Đ. Đến năm 2008 ông Đ1 chết, ông P vào chiếm của bà N phần đất ngang 2m chạy dài từ lộ đến sông B, diện tích theo đo đạc là 77,9m^2. Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu buộc ông P trả cho bà N phần đất lấn chiếm theo đo đạc 77,9m^2 nên trên. Ông P xác định cha của ông không có sang nhượng cho bà N mà do ông là người trực tiếp sang nhượng đất cho bà N; phần đất sang nhượng chiều ngang 08m, chiều dài

từ lộ đến sông B; ông không có chiếm đất của bà N, nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bà N có cung cấp giấy tờ sang nhượng đất giữa ông Đ1 với bà N để chứng minh phần đất do ông Đ1 chuyển nhượng; phía ông P không cung cấp được tài liệu giấy tờ gì để chứng minh ông là người sang nhượng đất cho bà N. Do đó, trình bày của ông P cho rằng ông là người sang nhượng đất cho bà N là không có căn cứ, mà có căn cứ xác định ông Đ1 là người sang nhượng đất cho bà N.

[3] Bà N cho rằng sang nhượng đất của ông Đ1 02 lần, mỗi lần 05m ngang, tổng 02 lần sang nhượng là 10m ngang, nhưng bà N không cung cấp được đầy đủ giấy tờ của 02 lần sang nhượng để chứng minh. Bà N chỉ cung cấp được giấy tờ sang nhượng lần thứ nhất vào ngày 19/8/2005, không cung cấp được giấy tờ sang nhượng lần thứ hai. Tuy nhiên, giấy sang nhượng ngày 19/8/2005 do bà N cung cấp đã có việc sửa chữa số của kích thước chiều ngang phần đất chuyển nhượng thành 10m. Giải thích về việc sửa chữa số liệu kích thước chiều ngang của phần đất chuyển nhượng trong giấy sang nhượng ngày 19/8/2005, bà N cho rằng do ông Đ1 sửa chữa, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh nên trình bày của bà N do ông Đ1 sửa chữa là không có cơ sở chấp nhận. Đồng thời bà N cũng cho rằng khi sang nhượng lần thứ hai không lập giấy tờ sang nhượng riêng, mà sửa số liệu trong giấy sang nhượng lần thứ nhất ngày 19/8/2005 thành 10m là để khỏi phải nộp thuế thêm lần sang nhượng thứ hai, xét trình bày của bà N là không có cơ sở thuyết phục.

[4] Qua thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N thể hiện: Tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N ngày 01/6/2020, bà N xin cấp quyền sử dụng đất diện tích 313m^2, đồng thời xác định đất không có tranh chấp. Theo kết quả đo đạc thửa đất và Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đối với thửa đất bà N xin cấp quyền sử dụng đất thể hiện phần đất có kích thước chiều ngang là 08m, diện tích 313m^2, đồng thời cũng xác định đất không có tranh chấp. Ranh giới thửa đất: 01 phía giáp lộ bê tông, 01 phía giáp sông B, 01 phía giáp đất bà Nguyễn Bé T3, 01 phía giáp đất của Ủy ban nhân dân xã Q; không thể hiện có giáp với phần đất còn lại của bà N hoặc phần đất bà N có tranh chấp với ông P. Bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/7/2020 diện tích 313m^2 và kích thước chiều ngang phần đất là 08m. Theo đo đạc thực tế phần bà N hiện đang quản lý sử dụng là 315,5m^2, lớn hơn diện tích bà N được cấp quyền sử dụng đất.

[5] Tại biên bản tiếp công dân ngày 15/3/2022 của Ủy ban nhân dân xã Q, bà N trình bày: Hiện nay ông P xây dựng nhà lấn chiếm đất Nhà nước diện tích khoảng 10m^2… Ngoài ra, ông P đang để vật dụng gồm lu, máy, võ bia trên phần đất của bà N và lấn thêm phần đất của bà N khoảng vài tất (chưa xác định). Trình bày của bà N không thể hiện có việc ông P lấn chiếm phần đất của bà N chiều ngang 02m như khởi kiện của bà N trình bày.

[6] Đối với biên bản xác minh ngày 04/01/2015 của ấp L cho rằng tại biên bản làm việc tại nhà ông T4, ông P thừa nhận sang 10m; ông P xác định sang 08m,

nhưng bà N nói 10m thì ông nhận 10m, nhưng yêu cầu bà N đem giấy tờ gốc ra đối chiếu. Tuy nhiên, đến nay bà N cũng không cung cấp được giấy tờ hợp lệ để chứng minh phần đất sang nhượng 10m; hơn nữa, biên bản xác minh ngày 04/01/2015 chỉ là bản phô tô, không được đối chiếu với bản gốc, nên chưa thể xem đây là chứng cứ để xác định phần đất bà N sang nhượng là 10m.

[7] Từ nhận định trên, xét thấy chưa có cơ sở để xác định phần đất bà N nhận chuyển nhượng chiều ngang là 10m và phần đất tranh chấp theo đo đạc diện tích 77,9m^2 nêu trên là của bà N do ông P lấn chiếm; Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà N, buộc ông P trả lại đất là chưa phù hợp. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là phù hợp.

[8] Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm bà N phải chịu theo quy định; ông P không phải chịu.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm bà Trần Thị T không phải chịu, đã dự nôp được nhận lại.

[10] 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 2 Điều 308, Điều 309 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.

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thâm .

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 337/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Hồng N về việc buộc ông Nguyễn Văn P trả cho bà N diện tích theo đo đạc thực tế 77,9m^2, đất toạ lạc tại ấp L, xã Q, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

- Chi phí tố tụng: Bà N phải chịu 3.069.000 đồng, bà N đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Hồng N phải chịu 4.284.500 đồng. Ngày 04/10/2023, bà N đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0000426 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, đối trừ bà N còn phải nộp tiếp 3.984.500 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị T không phải chịu. Ngày 28/10/2024, bà T đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002029 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

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 Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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