

Bản án số: 362/2024/DS-PT

Ngày: 12 - 9 - 2024

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 Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Ninh Quang Thế

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Xuân Thủy 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 Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 256/2024/TLPT-DS ngày 30 tháng 7 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 222/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Ngọc H1 (Hoàng), sinh năm 1960.

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

- **Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1970.

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của ông T1: (văn bản ủy quyền ngày 01/3/2021)

1. Ông Ngô Trường S1, sinh năm 1963.

2. Bà Phan Thị U1, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Số 3 Tà Uyên, khóm 4, phường 9, thành phố C, tỉnh C ..

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

1. Bà Huỳnh Kim H2, sinh năm 1974.

2. Ông Trần D1, sinh năm 1965.

3. Bà Lê Thị Thanh H3, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

4. Ông Huỳnh Hảo, sinh năm 1950 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Hảo:

- Bà Phạm Hồng D3, sinh năm 1950.
- Bà Huỳnh Thị H7, sinh năm 1976.
- Ông Huỳnh Văn U2, sinh năm 1976.
- Ông Huỳnh Quốc K1, sinh năm 1978.
- Ông Huỳnh Quốc L2, sinh năm 1980.
- Bà Huỳnh Kim K2, sinh năm 1983.
- Ông Huỳnh Tấn M2, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm N, thị t, huyện C, tỉnh C ..

5. Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

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

6. Ông Trần Ngọc Toàn, sinh năm 1961 (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Ngọc Toàn:

- Bà Đoàn Ngọc L1, sinh năm 1966.

Người đại diện hợp pháp của bà L1: Bà Đỗ Thị Thanh H4, sinh năm 1983 (theo giấy ủy quyền ngày 19/8/2024).

Địa chỉ cư trú: Số 106 Nguyễn An Ninh, Phường T, Quận N, thành phố C ..

- Chị Trần Thị Thuý H4, sinh năm 1984.
- Chị Trần Minh Nguyệt H5, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 278/26A2 đường Tâm Vu, phường Hưng Lợi, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

7. Anh Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 2000.

8. Anh Nguyễn Ngọc S2, sinh năm 2001.

9. Ông Trịnh Quốc D2.

Cùng địa chỉ: Khóm 1, thị t, huyện C, tỉnh C ..

Ông H1, ông S1, bà H3, bà Đỗ Thị Thanh H4 có mặt; các đương sự khác vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T1 là bị đơn, bà Huỳnh Kim H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 01 năm 2021, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H1 trình bày:

Vào ngày 13/02/1987 ông có nhận chuyển nhượng 01 nền nhà của ông Trịnh Quốc D2, với tổng diện tích là 64m² (ngang 4m; dài 16m), phần đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Khi chuyển nhượng có lập giấy sang nhượng đất nhà ở có xác nhận của ông Lê Quốc Hưng là Trưởng ban quản lý chợ, có những người chứng kiến như bà Nguyễn Thị Huệ và ông Huỳnh Thương. Đến ngày 20/02/1987 ông có mượn cha con ông bảy Tương, ông Ngô Hoàng Dũng bồi đắp nền nhà cho ông (hai bên có làm hợp đồng đắp nền nhà).

Đến khoảng năm 1988 – 1990 do nhu cầu nước sạch phục vụ cho sinh hoạt của người dân nên đại diện Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn Cái Nước là ông Huỳnh Hảo – Chủ tịch UBND thị trấn Cái Nước và ông Hưng – Trưởng Ban quản lý chợ có đến nhà trực tiếp gặp ông để mượn nền nhà trên để khoan cây nước công cộng cho nhân dân khu vực 2 sử dụng và hứa đến khi cây nước không sử dụng nữa thì trả lại nền nhà cho ông H1 và cho ông sử dụng cây nước, không nhớ rõ năm nào thì UBND thị trấn Cái Nước trả đất lại cho ông.

Đến năm 2000, ông phát hiện có người lấy nhà của ông bán cho ông T1, nên ông H1 làm đơn gửi đến UBND huyện Cái Nước và Thanh tra huyện Cái Nước nhưng không có văn bản trả lời, sau đó ông tiếp tục làm đơn gửi đến UBND thị trấn Cái Nước để yêu cầu giải quyết.

Ngày 12/9/2008, Hội đồng hòa giải thị trấn Cái Nước có mời ông và ông Nguyễn Văn T1 để giải quyết vụ việc nhưng kết quả hòa giải không thành. Sau đó ông có gửi đơn đến nhiều nơi nhưng không được giải quyết, khi đó ông có đến Tòa án để khởi kiện nhưng do đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án không nhận đơn. Sau này ông mới biết Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp đất mà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng nên ông tiếp tục làm đơn khởi kiện. Trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Ngọc Toàn trình bày phần đất của ông Toàn chuyển nhượng cho ông T1 là mua từ ông D1, nhưng khi Tòa án xác minh thì ông D1 không thừa nhận có bán, cấp đất cho ông Toàn, như vậy thì đất từ đâu mà ông Toàn chuyển nhượng cho ông T1, trong khi ông Toàn chỉ được Nhà nước cấp một nền nhà ở đường 2/9 khóm 1, thị trấn Cái Nước.

Nay ông H1 yêu cầu ông T1 cùng vợ là bà Huỳnh Kim H2 và các con là Nguyễn Ngọc T2, Nguyễn Ngọc S2 di dời nhà, công trình xây dựng trả lại cho ông và bà Lê Thị Thanh H3 phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 68,6m² tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của ông Nguyễn Văn T1 là ông Ngô Trường S1 trình bày:

Ông T1 không đồng ý với yêu cầu của ông H1 về việc buộc ông T1 cùng vợ là bà H2 và các con là Thuyên, Suôi di dời nhà, công trình xây dựng trả lại cho ông H1 và bà H3 phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 68,6m².

Bởi lẽ, theo quy định tại khoản 1 Điều 6 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự phải cung cấp các tài liệu, chứng cứ cho Tòa án và chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ. Tuy nhiên, đối chiếu với hồ sơ vụ án thì ông H1 không chứng minh được cho yêu cầu của ông H1 là có căn cứ, ông H1 chỉ cung cấp được Giấy sang nhượng đất nhà ở ngày 13/02/1987 giữa ông H1 với ông D2, hợp đồng sang lập đất giữa ông H1 với ông bảy Tương, ông Dũng vào ngày 20/02/1987 và một số giấy tờ khác của một số người không liên quan, không có trách nhiệm và không có thẩm quyền. Theo điểm d khoản 2 mục II của Quyết định số: 201/QĐ-HĐBT ngày 01/7/1980 của Hội đồng Bộ trưởng quy định không được phát canh thu tô, mua bán, chuyển nhượng dưới bất kỳ hình thức nào, do vậy Giấy sang nhượng đất ở giữa ông H1 với ông D2 thời kỳ này là vi phạm điều cấm.

Theo quy định tại Điều 53 Luật đất đai năm 1987 quy định nếu người nào vi phạm thì sẽ bị xử phạt cảnh cáo, phạt tiền, tịch thu tiền mua đất, thu hồi phần đất sử dụng trái phép nhưng ông Huỳnh Hảo với cương vị là Chủ tịch UBND thị trấn Cái Nước lúc bấy giờ không xử phạt mà còn mượn đất của ông H1 để khoan cây nước là không phù hợp.

Theo Công văn số 1647/UBND ngày 21/5/2022 của UBND huyện Cái Nước thì phần đất đang tranh chấp theo bản đồ 299 thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ số 5 là thửa đất chung của toàn khu chợ hiện nay là đất xây dựng chợ; còn theo bản đồ địa chính đo đạc chỉnh lý năm 2001 là thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 17 do UBND thị trấn Cái Nước kê khai vào sổ mục kê; bản đồ địa chính đo đạc chỉnh lý năm 2012 thuộc thửa đất số 410, tờ bản đồ số 23 do ông T1 kê khai. Không có tài liệu nào thể hiện phần đất này của ông H1, đồng thời cũng không có văn bản nào thể hiện UBND thị trấn Cái Nước mượn đất của ông H1, ngoài xác nhận của ông Huỳnh Hảo là Chủ tịch UBND thị trấn Cái Nước thời đó.

Từ năm 1987 đến nay ông H1 không đăng ký, kê khai, không thực hiện nghĩa vụ tài chính, không đầu tư, cải tạo, trông trọt trên phần đất tranh chấp nên căn cứ theo Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì giấy sang nhượng đất nhà ở giữa ông H1 và ông D2 bị vô hiệu. Ngược lại ông T1 đã sang nhượng thành quả lao động phần đất đang tranh chấp từ ông Toàn và đã cất nhà sinh sống ổn định, đăng ký kê khai, đã nộp tiền sử dụng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1.

Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1 thì ông T1 sẽ tự di dời nhà, công trình xây dựng trên phần đất đang tranh chấp để trả lại đất cho ông H1 mà không yêu cầu bồi thường hoặc hỗ trợ di dời. Đồng thời, không yêu cầu bồi thường giá trị công sức cải tạo phần đất tranh chấp trong vụ án này.

Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Toàn và ông T1 tại giấy giao kèo nhượng thành quả lao động ngày 29/02/2000 thì ông T1 không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1 thì ông T1 sẽ khởi kiện ông Toàn thành một vụ án khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hảo trình bày:

Ông Hảo nguyên là Chủ tịch UBND thị trấn Cái Nước từ năm 1988 đến năm 1994. Vào khoảng năm 1988 theo yêu cầu của nhân dân khu vực 2 từ sau cơ quan Hợp tác xã mua bán của huyện trước đây (nay là khu vực nhà ông Hai Đền) đến bến tàu không có nước sinh hoạt, dân phải đến cây nước của UBND thị trấn Cái Nước gánh về sử dụng. Do yêu cầu trên nên UBND thị trấn Cái Nước chỉ đạo khoan cây nước công cộng để phục vụ nhân dân. Thường trực Ủy ban thị trấn Cái Nước cùng với Ban quản lý chợ họp chọn địa điểm khoan cây nước, qua bàn bạc quyết định đặt cây nước ngay nền nhà của ông H1.

Lúc đó ông là Chủ tịch UBND thị trấn Cái Nước mời ông H1 làm việc, động viên ông H1 để lại nền nhà của ông H1 diện tích 64m² để khoan cây nước công cộng. UBND thị trấn Cái Nước bàn với Ban quy hoạch chợ cấp trả lại cho ông H1 một nền nhà ở khu vực khác nhưng ông H1 không đồng ý vì ông H1 đã thuê nhân công bồi đắp thành khoảnh. UBND thị trấn Cái Nước làm việc với ông H1 nhiều lần cuối cùng ông H1 chấp nhận cho khoan cây nước với điều kiện nếu sau này dân không còn sử dụng nữa thì trả nền nhà lại cho ông H1. Khi đó thì giữa UBND thị trấn Cái Nước và ông H1 có lập biên bản có đại diện Ban quản lý chợ là ông Lê Quốc Hưng và thư ký ghi biên bản (nhưng lâu quá ông không nhớ tên người ghi biên bản là ai).

Đến tháng 3 năm 1994 thì ông không còn công tác ở thị trấn Cái Nước, sau này các đồng chí mới thay đổi như thế nào thì ông không rõ.

Ông khẳng định trước đây UBND thị trấn Cái Nước có mượn nền nhà của vợ chồng ông H1 và bà H3 để khoan cây nước phục vụ nhân dân khu vực 2 sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thanh H3 trình bày:

Bà đồng ý toàn bộ lời trình bày của ông H1, ngoài ra bà có ý kiến trình bày bổ sung: Khoảng năm 2000 ông Trần D1 đến nhà của bà khi đó có một mình bà ở nhà, lúc này ông D1 đưa cho bà 1.500.000 đồng, ông D1 nói là nền nhà của bà Nhà nước thu hồi, ông D1 đưa 1.500.000 đồng là tiền sang nhượng và tiền đắp đất nền nhưng bà không lấy số tiền này. Bà có nói với ông D1 đất là của vợ chồng bà bỏ tiền ra mua, không nằm trong quy hoạch hay giải tỏa, sao lại nói thu hồi, nếu có thu hồi thì UBND huyện Cái Nước phải có giấy mời vợ chồng bà bằng văn bản và tất cả các hộ dân khu đó chứ không phải một mình bà nên ông D1 bỏ về. Nay bà yêu cầu ông T1 cùng vợ là bà H2 và các con là Thuyên, Suôi di dời nhà, công trình xây dựng trả lại cho bà và ông H1 phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 68,6m² tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 12 tháng 8 năm 2022 (lúc ông Toàn còn sống) ông Trần Ngọc Toàn thể hiện:

Vào khoảng năm 1999, ông Trần D1 là cán bộ Phòng Kinh tế huyện Cái Nước có kêu ông để sang nhượng 01 nền nhà tại khóm 1, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước diện tích ngang 4m x dài 16m với giá 5.000.000 đồng. Sau khi ông đồng ý mua thì ông D1 dẫn ông đến phần đất để đo đạc và bàn giao đất cho ông, tiếp đó ông trả tiền cho ông D1 2.000.000 đồng, phần còn lại 3.000.000 đồng sau khi nhận

tiền từ ông T1 ông mới trả cho ông D1, khi trả không có ông D1 ở nhà nên ông đưa tiền cho vợ ông D1. Khi ông D1 giao đất cho ông và ông giao tiền cho ông D1 và vợ ông D1 thì giữa ông và ông D1, vợ ông D1 không có làm biên nhận hay bất kỳ văn bản gì. Do không có tiền trả cho ông D1 nên sau khi nhận đất từ ông D1 ông đã bán lại cho ông T1 để lấy tiền trả cho ông D1, vì ông D1 nói nếu không trả phần tiền còn lại thì ông D1 không bán đất và mất luôn 2.000.000 đồng mà ông đã đưa cho ông D1 trước đó.

Năm 2000 (không nhớ rõ ngày, tháng) thì ông T1 và cha ông T1 (ông Mông) đến nhà hỏi mua lại phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông D1, khi đó thì giữa ông và ông T1 thỏa thuận ông bán phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông D1 cho ông T1 với giá 6.000.000 đồng, sau đó ông có viết giấy sang nhượng đưa ông T1 giữ, ông viết trên tờ giấy A4 cắt ra làm hai (ông viết tay) và ông T1 cũng trả tiền đủ cho ông vào lúc đó. Khi ông làm tờ sang nhượng đất cho ông T1 thì chỉ có ông, ông T1 và cha ông T1 ngoài ra không có ai chứng kiến. Giấy giao kèo nhượng thành quả lao động ngày 29/02/2000 mà Tòa án đọc cho ông nghe và vợ ông đã xem thì không phải giấy sang nhượng trước đây ông viết đưa cho ông T1 vì tờ giao kèo nhượng thành quả lao động Tòa án đọc cho ông nghe và vợ ông xem là văn bản đánh máy và có những người bàn cận, kế cận gồm ông Huỳnh Thanh Cần và ông Nguyễn Hoàng Tuấn ký là không đúng. Hiện tại mắt ông bị mờ nên không xác định chữ ký trong giấy giao kèo nhượng thành quả lao động ngày 29/02/2000 có phải là đúng chữ ký của ông hay không. Nhưng ông khẳng định trước đây ông viết trên tờ A4 cắt hai để đưa cho ông T1 và không ai chứng kiến chỉ có ông T1, ông và cha ông T1, tên văn bản là giấy sang nhượng đất ở. Đối với giấy sang nhượng đất ở ông chỉ viết một bản và đưa cho ông T1 giữ.

Khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông D1 thì nền nhà đã có sẵn và đã có cây nước (nhưng cây nước không còn sử dụng) nền nhà thì bị lõm nhiều chỗ nên ông có thuê ông Bé Hai (không rõ họ, năm sinh và địa chỉ) chỉ biết ở huyện Năm Căn chở một ghe đất bồi đắp với giá 600.000 đồng. Khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông D1 thì ông và vợ ông đã được Nhà nước cấp 01 nền nhà trước đó tại khóm 1, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước.

Giao dịch giữa ông Toàn, ông D1 và ông T1 phía ông Toàn không đặt ra yêu cầu giải quyết.

Biên bản về việc xác minh phần đất tranh chấp do ông H1 yêu cầu vào lúc 14 giờ ngày 02/4/2008 của UBND thị trấn Cái Nước, nội dung và chữ ký trong văn bản là của ông trình bày và ký tên. Trong văn bản trên thì ông có trình bày ông D1 kêu ông nộp lệ phí 5.000.000 đồng để Nhà nước cấp đất còn hôm nay ông trình bày ông D1 bán là vì vào thời điểm đó ông đã được Nhà nước cấp cho một nền nhà nên không thuộc đối tượng được cấp nữa nhưng ông D1 nói để ông D1 làm và hợp thức hoá hồ sơ nên ông mới đưa tiền cho ông D1, chứ ông biết nếu được Nhà nước cấp thì phải có quyết định và đi lại cơ quan Nhà nước để đóng tiền (trước đây vợ chồng ông được Nhà nước cấp nên biết thủ tục này). Khi ông nhận chuyển nhượng đất từ ông D1 thì ông không biết phần đất này là của ông H1 (không biết là của ai).

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Đoàn Ngọc L1 trình bày:

Đối với việc sang nhượng thành quả lao động giữa ông Toàn và ông T1 thì bà hoàn toàn không biết. Bà không biết từ đâu mà ông Toàn có phần đất để sang nhượng cho ông T1, giữa ông T1 và ông Toàn thỏa thuận sang nhượng và giao tiền như thế nào thì bà không biết. Đến khi Tòa án đến nhà lấy lời khai đối với ông Toàn thì bà mới biết. Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Toàn và ông T1 thì bà không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này.

Tại biên bản làm việc của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước với ông Trần D1 vào ngày 06/10/2022 ông Trần D1 trình bày:

Nguyên trước đây ông là cán bộ làm việc tại xí nghiệp xây lắp, phòng Công nghiệp, phòng Công nghiệp giao thông xây dựng, phòng địa chính, đến năm 2008 thì ông không làm nữa. Đối với phần đất tranh chấp giữa ông H1 và ông T1 ông không biết phần đất đó có nguồn gốc từ đâu. Ông Toàn cho rằng ông bán (cấp) 01 phần đất cho ông Toàn và ông Toàn bán lại phần đất đó cho ông T1 là không đúng. Từ trước đến nay ông không có bán hoặc cấp cho ông Toàn nền nhà nào, còn vì sao ông Toàn có phần đất (phần đất đang tranh chấp giữa ông H1 và ông T1) để bán cho ông T1 thì ông không biết. Ông cũng không rõ phần đất tranh chấp giữa ông H1 và ông T1 trước đây là của ai, ông cũng không biết việc UBND thị trấn Cái Nước có mượn nền nhà của ông H1 để khoan cây nước hay không.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc H1 đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2 trả cho ông Nguyễn Ngọc H1 và bà Lê Thị Thanh H3 phần đất có diện tích 68,6m² (gồm các điểm (M1, M2, M3, M4, M5, M6), tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Vị trí tứ cận: (Có bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Môi trường Dâng Phong kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Kim H2, anh Nguyễn Ngọc T2 và anh Nguyễn Ngọc S2 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, công trình xây dựng có trên phần đất đi nơi khác để trả đất cho ông Nguyễn Ngọc H1 và bà Lê Thị Thanh H3.

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

Ngày 01/6/2024, ông Nguyễn Văn T1 là bị đơn, bà Huỳnh Kim H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn, ông H1 đồng ý với án sơ thẩm, không đồng ý kháng cáo của ông T1, bà H2;

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông S1 trình bày: giữ nguyên nội kháng cáo, yêu cầu bác toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ kháng cáo: (1) Điều 53 Luật đất đai 1987 cấm sang nhượng đất dưới mọi hình thức; (2) Căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự 2015, Hợp đồng sang nhượng đất giữa ông H1 với ông D2 không hợp pháp, ông H1 không đăng ký kê khai, chưa quản lý sử dụng đất; (3) Căn cứ Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; (4) Thời điểm năm 1987 Nhà nước không cho sang bán đất, nhưng ông Hào là Phó Chủ tịch lại xác nhận ông D2 sang bán cho ông H1; từ năm 1987 đến năm 2008 ông H1 không yêu cầu từ đó cho thấy ông H1 từ bỏ quyền sử dụng đất; ông T1 là người quản lý, sử dụng đất.

- Đại diện hợp pháp của bà Đoàn Thị Liên trình bày: đồng ý với nội dung ông S1 lời trình bày trên. Ông H1 không chứng minh được phần đất tranh chấp là của ông H1 nhận sang nhượng từ ông D2, vì ông H1 không chứng minh được chữ ký trong hợp đồng sang bán giữa ông H1 với ông D2 có phải là chữ ký của ông D2 hay không.

- Bà Lê Thị Thanh H3 trình bày: không đồng ý với ý kiến của ông S1. Phần đất tranh chấp do bà và ông H1 (Hoàng) nhận sang nhượng từ ông D2, khi dân tại khu vực chợ cần nước sinh hoạt, vợ chồng bà cho chính quyền địa phương mượn đất để khoan giếng nước, cơ quan chức năng của thị trấn Cái Nước và huyện động viên vợ chồng bà nhận nền nhà khác, nhưng ông bà không nhận mà nói khi nào không sử dụng giếng khoan nữa thì trả lại nền nhà, và trên thực tế vài năm sau không còn sử dụng giếng khoan nên phần đất trả về cho vợ chồng bà. Tất cả sự việc này UBND thị trấn và một số người dân tại khu vực chợ biết.

- 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: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà H2; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra và tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2 nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn, Nguyễn Ngọc H1 (Hoàng) yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Kim H2 giao trả cho ông H1 phần đất tọa lạc tại khóm 1, thị

trần Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, có diện tích 68,6m² (gồm các điểm M1, M2, M3, M4, M5, M6, thể hiện tại bản vẽ hiện trạng ngày 30/6/2021 của Công ty TNHH MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong).

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1, buộc ông T1, bà H2 cùng các con tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, công trình xây dựng có trên đất để trả lại 68,6m² đất cho nguyên đơn. Ông T1, bà H2 không đồng ý án sơ thẩm nên kháng cáo yêu cầu sửa án theo hướng bác nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Bởi vì, bị đơn ông T1 xác nhận phần đất ông nhận chuyển nhượng từ ông Toàn. Phía nguyên đơn, ông H1 trình bày phần đất ông H1 nhận chuyển nhượng từ ông D2.

Qua ý kiến của ông H1 và ông T1, Hội đồng xét xử xem xét:

[3.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp

(1) “Tờ xác nhận” đề ngày 05/8/2004 của ông Lê Quốc Hưng có xác nhận của Chủ tịch UBND thị trấn Cái Nước với nội dung: *“Vào năm 1985 tôi là Đảng uỷ viên Trưởng công an phụ trách Phó ban cấp nền đất ở trên địa bàn khu vực chợ, trong thời kỳ này ông Huỳnh Hảo là Phó Chủ tịch phụ trách Trưởng ban cấp nền đất ở có cấp cho ông Trịnh Quốc D2 một nền đất rộng 4 mét (bốn mét) dài 16 mét”*.

“Giấy Sang Nhượng Đất Nhà ở” đề ngày 13/02/1987 với nội dung: *“Hôm nay ngày 13-02-1987 tại khu vực chợ thị trấn Cái Nước. Chúng tôi gồm có:*

1. Ông Trịnh Quốc D2, ngụ ở kv C T.T Cái Nước, Đại diện Bên Bán (Bên A).

2. Ông Nguyễn Ngọc H1g Cán bộ Ngân hàng huyện Cái Nước, Đại diện Bên Mua (Bên B)

Sau khi bàn bạc cụ thể Hai Bên đi Đến Thống Nhất sau:

Bên A Sang Nhượng cho Bên B 01 (Một) cái Nền Nhà ở Rộng 4m (Bốn), Dài 16m (Mười Sáu) với giá 01 (Một) chỉ vàng K24...”,

“Giấy Sang Nhượng Đất Nhà ở” được bên mua, bên bán và hai người làm chứng ký tên và có xác nhận của Trưởng ban quản lý chợ; theo yêu cầu của bà L1 (là vợ ông Toàn) giám định chữ ký tên của ông Nguyễn Ngọc H1g (Nguyễn Ngọc H1). Kết quả giám định, tại kết luận số 6175/KL-KTHS ngày 04/10/2023 của Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký tên người mua “Giấy Sang Nhượng Đất Nhà ở” là chữ ký của ông H1g (Hoàn).

Qua xác minh người chứng kiến, ký tên trong “Giấy Sang Nhượng Đất Nhà ở” xác nhận đúng là chữ ký của họ.

(2) Sau khi sang nền nhà thì ông H1 thuê người đắp đất nền nhà, có hợp đồng lập ngày 20/02/1987 (bút lục số 18).

(3) Tại bút lục số 16, biên bản ngày 24/3/2008 của UBND thị trấn Cái Nước xác minh phần đất ông H1g (Hoàn) yêu cầu, ông Huỳnh Thanh Cần trình bày: lúc tôi sang nền nhà và cất nhà thì tôi biết ông H1g (chồng cô Hoa) có một nền nhà cấp

kế bên nhà tôi; một thời gian sau tôi nghe chú Lộc sửa xe hỏi thăm nên nhà ông Trần D1 kêu sang cho chú Lộc sửa xe thì bị ông H1g ngăn cản không cho sang.

Bút lục số 212, biên bản Tòa án nhân dân huyện Cái Nước ghi lời khai của bà Nguyễn Thị Huệ (vợ ông Cần), bà xác nhận chữ ký tên người chứng kiến trong giấy sang nhượng là chữ ký của bà.

(4) Ngày 13/02/1987, ông Lê Quốc Hưng xác nhận “Giấy Sang Nhượng Đất Nhà ở”, ông Hưng xác nhận ghi rõ nội dung: “*Ông Trịnh Quốc D2 có một nền nhà đất ở tại khu vực hai theo quy hoạch của Nhà nước ngang 04m. Nhượng lại cho anh Nguyễn Ngọc H1g ở Ngăn hàng huyện Cái Nước với số tiền bằng 01 chỉ vàng K24. Hai bên thống nhất, Ban quản lý chợ xác nhận cho hai bên làm bằng*”. Ông Hưng là Trưởng ban quản lý chợ, nền nhà trong khu vực chợ, ông biết rõ về nguồn gốc, ông xác nhận ông D2 sang bán cho ông H1 là phù hợp tại Giấy xác nhận đề ngày 05/8/2004, ông Hưng trình bày nền nhà do ông D2 nhượng lại cho ông H1g.

(5) Tại bút lục số 13, “Tờ xác nhận” đề ngày 02/8/2004 đứng tên Huỳnh Hảo (có xác nhận của UBND thị trấn Cái Nước về chữ ký tên của ông Hảo là đúng). “Tờ xác nhận” có nội dung: Tôi đứng tên Huỳnh Hảo, là cán bộ hưu trí; tôi xác nhận nền nhà của ông Nguyễn Ngọc H1 như sau: Từ năm 1986 đến năm 1994 tôi là Chủ tịch UBND thị trấn Cái Nước; vào năm 1988 - 1989 theo yêu cầu của nhân dân tại khu vực 2 không có nước sinh hoạt, dân phải đào nước sinh hoạt đến cây nước UBND thị trấn gánh về xài. Do yêu cầu trên, UBND thị trấn chỉ đạo khoan cây nước công cộng; Thường trực UBND thị trấn cùng với Ban quản lý chợ họp chọn điểm khoan cây nước; quyết định đặt cây nước ngay nền nhà Nguyễn Ngọc H1. Lúc đó tôi là Chủ tịch UBND thị trấn mời ông H1g làm việc, động viên để lại nền nhà khoan cây nước, UBND thị trấn bàn với quy hoạch chợ cấp trả lại ông H1 một nền nhà khác, ông H1 không đồng ý vì ông đã thuê nhân công bồi đắp thành khoảnh, UBND thị trấn làm việc với ông H1g nhiều lần cuối cùng ông H1g chấp nhận cho khoan cây nước với điều kiện nếu sau này dân không còn sử dụng nữa thì trả lại nền nhà cho ông H1. Đến tháng 3/1994, tôi không còn làm Chủ tịch, các đồng chí khác thay thế nên tôi không biết. Tờ xác nhận này là đúng sự thật, nếu có gì không đúng sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm.

(6) Xác nhận của ông Hảo phù hợp với xác nhận lập ngày 05/8/2004 của ông Hưng (chữ ký tên của ông Hưng được UBND thị trấn xác nhận), nội dung thể hiện: Tôi tên Lê Quốc Hưng, vào năm 1985 tôi là Đảng ủy viên, Trưởng Công an phụ trách phó ban cấp nền đất ở trên địa bàn khu vực chợ; trong thời gian này ông Huỳnh Hảo là Trưởng ban cấp nền đất ở, cấp cho ông Trịnh Quốc D2 một nền đất rộng 4m, dài 16m; đến năm 1989 tôi phụ trách Trưởng ban quản lý chợ, thời gian này nhân dân không có nước sinh hoạt vì cây nước cũ không còn sử dụng, tôi cùng bà con nhân dân yêu cầu Ủy ban phải có cây nước sinh hoạt; UBND thị trấn giao cho Ban quản lý chợ chọn chỗ, Ban quản lý chợ khảo sát thì có một nền chưa xây nhà ở là nền của Trịnh Quốc D2 nhượng lại cho Nguyễn Ngọc H1, được UBND thị trấn thống nhất và mời ông H1 làm việc lấy nền nhà của ông H1 để khoan cây nước và cấp nền khác cho ông H1, nhưng ông H1 nói khi nào không sử dụng cây nước nữa thì trả lại nền nhà cho ông H1.

(7) Tòa án nhân dân huyện Cái Nước xác minh những người biết sự việc, bốn nhân chứng trình bày phần đất ông H1 (Hoàng) tranh chấp với ông T1 là đất trước đây ông H1 (Hoàng) cho mượn khoan cây nước để bà con khu vực chợ sinh hoạt.

(8) Tại bản Đề nghị số: 46/ĐN-UBND ngày 24/9/2008 của UBND thị trấn Cái Nước thể hiện nội dung: UBND thị trấn Cái Nước có nhận đơn của ông H1 vào ngày 01/01/2005 về việc tranh chấp với ông T1 phần đất thổ cư tọa lạc đường 2/9, hẻm số 1, khóm 1, thị trấn Cái Nước. Ngày 12/9/2008 UBND thị trấn tổ chức hòa giải và nhận định sự vụ tranh chấp: ...qua lời trình bày của ông H1, cho nên việc yêu cầu trả lại nền đất thổ cư cho ông H1 là có căn cứ pháp luật; đối với ông T1 cho rằng vào ngày 02/9/2000, ông có nhượng lại thành quả lao động của ông Trần Ngọc Toàn và đến năm 2003 ông có nộp tiền sử dụng đất hai lần. UBND thị trấn Cái Nước xét thấy lời trình bày của ông T1 là không phù hợp với pháp luật. Bởi lẽ, ông Trần Ngọc Toàn đã được nhà nước cấp một nền đất thổ cư ông đang ở tại đường 2/9, khóm 1, TTCN trước khi chuyển nhượng thành quả lao động cho ông T1; ông Toàn chỉ được cấp một nền nhà và ông Toàn đã xây dựng nhà ở.

(9) Ông T1 cung cấp “Giấy giao kèo nhượng thành quả lao động” có nội dung: *phần đất ông Toàn bán cho ông T1 có nguồn gốc từ ông Toàn được Nhà nước cấp*; nội dung này là không đúng với nội dung của UBND thị trấn thể hiện trong bản đề nghị là ông Toàn chỉ được cấp một nền nhà hiện ông đang ở; mặt khác, ông Toàn lại khai ông mua nền nhà từ ông D1 để bán lại cho ông T1, nhưng Tòa án ghi lời khai ngày 06/10/2022, ông Trần D1 trình bày: phần đất ông H1 (Hoàng) tranh chấp với ông T1 thì ông không biết nguồn gốc từ đâu, ông Toàn khai mua phần đất từ ông D1 và bán lại cho ông T1 là không đúng, từ trước tới giờ ông D1 không có bán cho ông Toàn phần đất nào cả. Qua lời khai của ông D1 đã xác nhận được ông D1 không có bán nền nhà cho ông Toàn, nhưng ông Toàn lại khai mua nền nhà từ ông D1 rồi sang bán lại cho ông T1.

“Giấy giao kèo nhượng thành quả lao động”, cuối văn bản tại mục “người nhượng lại” có chữ ký và phía dưới đánh máy Trần Ngọc Toàn, trong khi Tòa án làm việc thì ông Toàn lẩn tay chứ ông Toàn không biết ký tên.

Để chứng minh nguồn gốc phần đất, ông T1 cung cấp “Giấy giao kèo nhượng thành quả lao động” giữa ông T1 với ông Toàn lập ngày 29/02/2000; tuy nhiên, với những tình tiết nêu trên không có căn cứ chứng minh ông Toàn bán phần đất cho ông T1.

[3.2] Về quá trình quản lý, sử dụng đất

Theo như thỏa thuận với UBND thị trấn Cái Nước, sau khi người dân không sử dụng cây nước thì Ủy ban giao trả lại phần đất cho ông H1; năm 2000, ông H1 phát hiện ông T1 cất nhà trên phần đất, ông H1 đã làm đơn yêu cầu gửi các cơ quan để yêu cầu giải quyết. Khoảng từ năm 2000 ông H1 đã yêu cầu liên quan đến phần đất, lời khai của ông H1 là có căn cứ, bởi vì hồ sơ vụ án có Đơn yêu cầu của ông H1 gửi các cấp chính quyền từ năm 2003. Tính từ khoảng năm 2000 là có tranh chấp xảy ra mà chưa được giải quyết, cho nên phía ông T1 chỉ cất nhà tạm trên

phần đất, theo kết quả định giá công trình xây dựng trên đất giá 66.023.136 đồng. Ông T1 trình bày sau khi mua phần đất thì ông xây nhà ở ổn định đến nay là không đúng với thực tế.

[4] Từ những chứng cứ phân tích ở trên, có đủ căn cứ xác định phần đất có nguồn gốc của Hoàn, ông H1 khởi kiện yêu cầu ông T1, bà H2 giao trả phần đất và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là đúng pháp luật; do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2 không được chấp nhận là phù hợp với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm, đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

[6] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 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 ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc H1 (Hoàng) đối với ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2.

Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2 trả cho ông Nguyễn Ngọc H1 (Hoàng) và bà Lê Thị Thanh H3 phần đất có diện tích 68,6m² (gồm các điểm (M1, M2, M3, M4, M5, M6), tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Vị trí tứ cận:

- Hướng Đông giáp với mương thoát nước điểm M4, M5;
- Hướng Tây giáp với đường 2/9 điểm M1, M6;
- Hướng Nam giáp với đường số 1 điểm M5, M6;
- Hướng Bắc giáp với ông Trần Văn Quân điểm M1, M2, M3 và bà Nguyễn Thị Huệ điểm M3, M4;

(Có bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV Tài Nguyên Môi trường Dân Phong kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn T1, bà Huỳnh Kim H2, anh Nguyễn Ngọc T2 và anh Nguyễn Ngọc S2 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà, công trình xây dựng có trên

phần đất đi nơi khác để trả đất cho ông Nguyễn Ngọc H1 (Hoàng) và bà Lê Thị Thanh H3.

2. Về chi phí tố tụng: Số tiền đo đạc, thẩm định giá tài sản là 9.079.000 đồng, buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2 phải chịu. Số tiền này ông Nguyễn Ngọc H1 (Hoàng) đã thanh toán xong, do đó buộc ông T1 và bà H2 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông H1 (Hoàng) 9.079.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Ngọc H1 (Hoàng) có đơn yêu cầu thi hành án, ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2 không thi hành khoản tiền nêu trên thì ông T1 và bà H2 phải trả lãi đối với số tiền chậm thi hành theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2 phải chịu 300.000 đồng. Ông Nguyễn Ngọc H1 (Hoàng) không phải chịu án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 và bà Huỳnh Kim H2 phải chịu 300.000 đồng, ông T1 và bà H2 đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0013291 ngày 04 tháng 6 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được chuyển thu án phí.

4. 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 của Luật Thi hành án dân sự.

5. 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 Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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**

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hiền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hiền