

Bản án số: 167/2022/DS-PT

Ngày: 06 - 7 - 2022

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 Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 62/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2022/DS-ST ngày 14/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2022/QĐXX-PT ngày 23 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1970.

Bà Phạm Ngọc B, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Số 39, đường T, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Ngọc B: Ông Phạm Minh T, sinh năm 1970; Địa chỉ: số 39, đường T, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền của bà B theo văn bản ủy quyền ngày 10/11/2020.

(có mặt)

- Bị đơn: Ông Trần Châu V, sinh năm 1978.

(có mặt)

Địa chỉ: ấp 3, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Diễm T, sinh năm 1972; Địa chỉ: ấp 3, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

(có mặt)

2. Ông Trần Châu D, sinh năm 1953; Địa chỉ: ấp 3, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.
(có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Châu D: Ông Hồ Vũ P, sinh năm 1980; Địa chỉ: Nhà không số, đường N, khóm 6, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.
(có mặt)

3. Bà Tô Thị B, sinh năm 1955; Địa chỉ: ấp 3, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Tô Thị B: Ông Trần Châu D, sinh năm 1953; Địa chỉ: ấp 3, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền của bà B theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2022. (có mặt)

Người kháng cáo: Ông Phạm Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Phạm Minh T trình bày: Năm 2010, ông cùng vợ là bà Phạm Ngọc B chuyển nhượng của ông Trần Châu D, bà Tô Thị B thửa đất số 45, tờ bản đồ số 05, diện tích 3.442,5m² tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 315710 do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau (nay là thành phố C) cấp cho ông D ngày 20/8/1996. Ngày 25/02/2010, vợ chồng ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng.

Ngày 25/02/2019, vợ chồng ông chuyển nhượng tiếp của ông D, bà B 02 thửa đất, gồm:

Thửa đất số 583, tờ bản đồ số 3, diện tích 6.037m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 281595 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp cho ông D ngày 14/01/2019.

Thửa thửa đất số 56, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.300m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 315710 do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp cho ông D ngày 20/8/1996.

Việc chuyển nhượng thực hiện theo thủ tục luật định, do hai thửa đất liền kề, cùng địa chỉ, cùng loại đất trồng lúa nên vợ chồng ông xin nhập thửa, đến ngày 22/3/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 314577 với tổng diện tích là 7.337m² thuộc thửa số 589, tờ bản đồ số 03.

Việc chuyển nhượng không có đo đạc, cắm ranh, chỉ thỏa thuận ông D chịu trách nhiệm làm thủ tục đo vẽ hiện trạng, ký hợp đồng chuyển nhượng; thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông thực hiện. Sau khi được cấp chứng nhận quyền sử dụng vợ chồng ông tiến hành cắm ranh đất thì ông V nhỏ trụ đá, cho rằng phần đất vợ chồng ông cắm ranh có kích thước một cạnh tiếp giáp ngang mặt lộ bê tông là 24m, cạnh giáp phần đất còn lại của vợ chồng ông là 22m và cạnh giáp đất ông V là 21m, tổng diện tích là 504m² là đất của ông V.

Ông, bà xác định phần đất có diện tích 504m² nêu trên thuộc quyền sử dụng của ông bà đã được cấp quyền sử dụng ngày 22/3/2019. Yêu cầu ông V di dời cây trồng, vật kiến trúc giao trả lại cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng.

Ông Trần Châu V trình bày: Đất tranh chấp là một phần trong diện tích đất cụ Trần Châu Du (ông nội của ông V) khai phá, cho lại con cháu trên 40 năm, trong đó cho ông Trần Châu Di (cha đẻ của ông V) một phần có diện tích 4,5 công (tầm 3m), cho ông Trần Châu Sáu (cha của ông D) hơn 04 công (tầm 3m) và quản lý 02 công đất hương hỏa.

Sau khi được cho đất, ông Di quản lý sử dụng làm nông nghiệp, sau khi ông Di chết, bà Vương Thị Ngọc L (vợ của ông Di) quản lý, canh tác, năm 2002 đăng ký và được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích 6.432,5m², riêng phần đất lung địa thì không làm thủ tục xin cấp quyền sử dụng, hiện một phần diện tích lung địa này đang tranh chấp với vợ chồng ông T.

Năm 2011, bà L có 2,5 công tầm lớn trong đó bao gồm phần đất lung địa (hiện có một phần tranh chấp với ông T) cho ông Nguyễn Văn Toàn ba năm. Ông Toàn quản lý, canh tác phần đất này vợ chồng ông D không ngăn cản hay phản đối. Năm 2014, vợ chồng ông chuộc lại đất, đào ao nuôi cá vợ chồng ông D cũng không ngăn cản. Năm 2019 ông D kiện ông đến chính quyền ấp 3, xã T đòi phần đất mà hiện vợ chồng ông T đang tranh chấp với ông, kết quả giải quyết không thành và ông D bán đất cho ông T, việc sang bán đất giữa ông D với ông T không có mời ông đến ký giáp ranh nên khi ông T đến cắm trụ đá phát sinh tranh chấp.

Ngày 23/10/2019, bà L tặng cho lại toàn bộ phần đất cho vợ chồng ông, được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C chỉnh lý thông tin tặng cho quyền sử dụng đứng tên vợ chồng ông vào ngày 30/10/2019.

Nay ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông T.

Không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thửa đất số 162 tờ bản đồ số 03 theo mục kê năm 2009 phần đất này, vợ chồng ông quản lý sử dụng trên 40 năm nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất.

Ông Trần Châu D trình bày: Ông xác nhận trình bày của ông T đúng về thời gian, vị trí, diện tích đất vợ chồng ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông T. Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T, ông có chỉ vị trí đất trên thực địa, không đo đạc, cắm ranh, không có mời vợ chồng ông V đến để xác nhận ranh giới. Ông xác định phần đất đang tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông nên chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, hợp đồng đã thực hiện xong, không có tranh chấp giữa hai bên, mua, bán, vợ chồng ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng.

Riêng phần đất tranh chấp có diện tích 504m² giữa vợ chồng ông T với vợ chồng ông V là một phần trong 1.300m² đất trồng lúa thuộc thửa số 56, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố C đã được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp quyền sử dụng tại giấy số H: 315710 cho ông ngày 20/8/1996 - là một phần trong diện tích đất ông chuyển nhượng cho ông T. Nguồn gốc thửa đất số 56 là của ông Trần Châu Di sang nhượng cho ông năm 1978, việc sang nhượng ông Di có viết giấy tay, sau khi nhận chuyển nhượng ông trực tiếp canh tác, quản lý phần đất này.

Khoảng năm 2008, ông có thuê của bà Vương Thị Ngọc L phần đất có diện tích hơn 02 công tầm lớn để canh tác, phần đất này nối liền với phần đất ông V đào ao nuôi cá mà hiện vợ chồng ông T đang tranh chấp. Khi hết thời hạn thuê, ông trả lại đất cho bà L nên bà L cho ông Toàn thuê lại và cho thuê cả phần đất ông V đào ao nuôi cá. Việc cho thuê nêu trên vợ chồng không có ý kiến phản đối vì ông nghĩ rằng phần đất này được cấp quyền sử dụng cho ông nên ông V có cải tạo, canh tác cũng là đất của vợ chồng ông.

Trường hợp Tòa án xác định đất tranh chấp là của vợ chồng ông V, thì vợ chồng ông và vợ chồng ông T tự thỏa thuận giải quyết hợp đồng chuyển nhượng đất đối với thửa đất có diện tích 1.300m² nêu trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong cùng vụ án này, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc vợ chồng ông V trả lại phần đất thuộc thửa số 162 tờ bản đồ số 03 theo mục kê năm 2009 mà vợ chồng ông V đang quản lý, sử dụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2022/DS-ST ngày 14/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận khởi kiện của ông Phạm Minh T, bà Phạm Ngọc B yêu cầu ông Trần Châu V trả lại phần đất có diện tích là 504m² tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau và buộc ông Trần Châu V di dời cây trồng, vật kiến trúc trên phần diện tích đất nêu trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 07/3/2022, ông Phạm Minh T kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, xử lý theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T trình bày căn cứ kháng cáo như sau: Đất tranh chấp ông nhận chuyển nhượng của ông D, bà B đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng. Nên yêu cầu buộc ông V, bà Thuý hoàn trả quyền sử dụng đất chiếm dụng lại cho vợ chồng ông.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Châu D trình bày:* Tại phiên tòa ông V thừa nhận trước khi bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì có chuyển nhượng cho ông Sáu và ông Tư mỗi người 01 công đất. Như vậy, cho thấy bà L được cấp diện tích đất là nhiều hơn so với thực tế bà L

quản lý sử dụng; ông V không hợp tác cho việc đo đạc nên không xác định được chính xác phần đất thực tế ông V quản lý sử dụng. Ngoài ra, việc chuyển nhượng giữa ông D và ông T được tuân thủ đúng theo quy trình pháp luật quy định. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét phần đất bà L được cấp dư là thuộc phần đất lung địa, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:* Kháng cáo của ông T không có căn cứ phù hợp nên không chấp nhận. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Kháng cáo của ông T thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ, được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo:

Đất tranh chấp tại vụ án có diện tích 504m² tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Ông T, bà B cho rằng phần đất trên thuộc thửa số 56 tờ bản đồ số 05, do Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp chứng nhận quyền sử dụng vào sổ số H 315710 cho ông D ngày 20/8/1996. Ngày 25/02/2019 ông T, bà B nhận chuyển nhượng, được chỉnh lý thông tin chuyển nhượng cho ông T, bà B ngày 22/3/2019, khi ông T cắm ranh đất thì tranh chấp với ông V.

Ông V, bà T cho rằng, đất tranh chấp là phần đất lung biển được ông Trần Châu Du cho ông Trần Châu Di (cha của ông V) quản lý sử dụng từ trước năm 1975 đến năm 1986, ông Di mất bà Vương Thị Ngọc L (mẹ của ông V) quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất ruộng và đất lung biển. Năm 2002, bà L được Nhà nước cấp chứng nhận quyền sử dụng phần đất ruộng còn phần đất lung biển không nằm trong quyền sử dụng nhưng bà L vẫn quản lý, sử dụng đến năm 2011 thì cô cho ông Nguyễn Văn Toàn canh tác, đào ao nuôi cá. Năm 2019, bà L tặng cho vợ chồng ông toàn bộ phần đất ruộng và đất lung biển. Giữa phần đất của gia đình ông với đất ông D trước đây đã có cắm mốc giới bằng trụ đá, hiện mốc giới vẫn còn nhưng khi ông T cắm ranh thì cắm khỏi vị trí mốc giới cũ qua phần đất lung biển của vợ chồng ông quản lý sử dụng có diện tích 504m² nên ông V nhờ trụ đá dẫn đến tranh chấp.

Theo bản đồ không ảnh năm 1995, đất tranh chấp là một phần của thửa số 57 tờ bản đồ số 05 liền kề với thửa số 56 của ông D chuyển nhượng cho ông T, bà B. Theo mục kê năm 2010, thửa số 152 tờ bản đồ số 03 là thửa số 56 tờ bản đồ số 05 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D ngày 20/8/1996; thửa đất số 162 tờ bản đồ số 03 theo mục kê năm 2009 là thửa số 57, tờ bản đồ số 05 do ông D đứng tên nhưng vào năm 1995 bà L đã kê khai, đứng tên trong sổ đăng ký ruộng đất. Từ khi ông Di còn sống cho đến nay, những hộ dân sinh sống tại địa

phương kể cả ông D xác nhận gia đình bà L quản lý sử dụng thửa đất này liên tục, không tranh chấp. Đến ngày 22/02/2019, ông D yêu cầu Ban nhân dân ấp 3, xã T giải quyết tranh chấp phần đất này với ông V nhưng hoà giải không thành. Sau đó, chuyển hồ sơ lên UBND xã nhưng cũng không thoả thuận được, hiện thửa đất này cả ông V và ông D chưa làm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Các nội dung trên chứng tỏ phần đất có diện tích 504m² thuộc một phần thửa số 57 (162) đang trong tình trạng tranh chấp, thực tế chưa xác định chủ sử dụng; Hai bên khi tiến hành chuyển nhượng không đến thực địa đo đạc, cắm mốc, không mời hộ kế cận để xác định ranh giới thửa đất chuyển nhượng. Do đó, ông D chuyển nhượng cho Thống, bà B là không phù hợp với qui định của luật đất đai về điều kiện chuyển nhượng đất.

Do ông D không khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông D, vợ chồng ông V cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết phần đất trên ai là chủ sử dụng hợp pháp; các đương sự liên quan cũng không yêu cầu xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích đất tranh chấp giữa ông D với ông T, bà B nên Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm không xem xét, kết luận chủ sử dụng phần đất tranh chấp, không chấp nhận đòi quyền sử dụng đất của vợ chồng ông T là phù hợp.

Từ các căn cứ trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông T.

[3]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm xử lý vụ án của Hội đồng xét xử nên không nhận xét lặp lại.

[4]. Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D là không có căn cứ như nhận định nêu trên, nên không được chấp nhận.

[5]. Án phí phúc thẩm ông T phải chịu theo quy định của pháp luật.

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 Phạm Minh T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2022/DS-ST ngày 14/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Phạm Minh T, bà Phạm Ngọc B về việc kiện đòi ông Trần Châu V trả lại phần đất có diện tích là 504m² tọa lạc tại ấp 3, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau và buộc ông Trần Châu V di dời cây trồng, vật kiến trúc trên phần diện tích đất nêu trên.

2. Án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Minh T, bà Phạm Ngọc B phải chịu 2.520.000 đồng. Ngày 05/10/2020, ông T, bà B dự nộp 1.260.000 đồng theo lai thu số 0002456 được đối trừ, ông T, bà B còn phải nộp tiếp số tiền án phí còn lại là 1.260.000 đồng (một triệu hai trăm sáu chục nghìn đồng – chưa nộp).

2.2. Án phí phúc thẩm: Ông T phải chịu 300.000 đồng. Ngày 07/3/2022, ông T dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0000974 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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.

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 thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- 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**

Huỳnh Văn Yên

