

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

Bản án số: 166/2021/DS-PT
Ngày 07 – 12 – 2021
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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng

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: Bà Lê Thị Màu – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 202/2021/TLPT-DS ngày 13 tháng 7 năm 2021 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 187/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị L1, sinh năm 1944.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà L1: Ông Nguyễn Minh H1, sinh năm 1972 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị t, huyện C, tỉnh C ..

- Bị đơn: Bà Nguyễn Hồng D1, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã P, huyện P, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D1: Luật sư Trần Hoàng Phương, là Cộng tác viên của Trung tâm tư vấn pháp luật tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đoàn Huỳnh D2 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã P, huyện P, tỉnh C ..

2. Bà Lê Thị L2.

Địa chỉ cư trú: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bà Lê Thị L2: Bà Nguyễn Hồng D1 (là bị đơn trong vụ án).

3. Ông Nguyễn Văn H2 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã P, huyện P, tỉnh C ..

4. Ông Trần Quốc L3 (Vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Hồng D1, là bị đơn; bà Lê Thị L2, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của bà Trần Thị L1 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị L1 trình bày:*

Vào năm 2003, bà Trần Thị L1 có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị L2 phần đất diện tích 2.282 m² gồm các thửa số 8 diện tích 2.232m² và thửa số 249 diện tích 50m², tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc ấp Vàm Đình, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau, do bà Lê thị Lan đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2005, bà Trần Thị L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.282 m² gồm các thửa số 8 diện tích 2.232m² và thửa số 249 diện tích 50m², tờ bản đồ số 04. Đến năm 2017, bà Nguyễn Hồng D1 ngang nhiên chiếm phần đất tại thửa 249 của bà Trần Thị L1 và cất nhà trên đất. Do đó, bà Trần Thị L1 khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Hồng D1 tháo dỡ, di dời nhà, để trả lại diện tích đất đã chiếm theo đo đạc thực tế là 195,9m².

- *Theo bà Nguyễn Hồng D1 trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của bà Lê Thị L2 cho ông Trần Quốc L3, sau đó ông L3 cho lại bà D1. Việc ông L3 cho đất bà D1 chỉ bằng lời nói chứ không có giấy tờ. Năm 2017, bà D1 đến cất nhà nhưng không ai ngăn cản, bà D1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1.

- *Theo bà Lê Thị L2 trình bày:*

Năm 2003, bà có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H1 (con bà Trần Thị L1) phần đất diện tích cụ thể bao nhiêu bà không nhớ rõ, có ghi trong hợp đồng chuyển nhượng. Vị trí đất bà chuyển nhượng cho ông H1 không phải là vị trí đất hiện nay bà Trần Thị L1 đang tranh chấp.

- *Ông Trần Quốc L3 trình bày:*

Trước đây bà Lê Thị L2 có cho ông một diện tích đất, sau đó ông cho lại bà Nguyễn Hồng D1. Khi cho đất bà D1, ông không biết đất này bà Lê Thị L2 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H1. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 136/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xử:

Chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1. Buộc bà Nguyễn Hồng D1 và ông Đoàn Huỳnh D2 có nghĩa vụ di dời nhà và tài sản để trả lại cho bà Trần Thị L1 phần đất tranh chấp có diện tích: 195,9m², vị trí: Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Đạm; Tây giáp lộ Cái Nước - Cái Đôi Vàm; Nam giáp lộ bê tông; Bắc giáp đất ông Trần Quốc L3, đất tọa lạc ấp Vàm Đình, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/6/2021, bà Nguyễn Hồng D1 và bà Lê Thị L2 có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Hồng D1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà D1 phát biểu: Nguồn gốc đất tranh chấp trước đó là của bà Lê Thị L2, bà L1 bán cho ông L3 một phần đồng thời có cho thêm ông L3 một phần; ông L3 cho lại bà D1 cất nhà ở và quản lý sử dụng ổn định từ năm 2017 đến nay. Việc cấp QSDĐ cho bà Trần Thị L1 thửa 249 diện tích 50m² là không phù hợp quy định pháp luật. Giấy sang nhượng giữa bà Trần Thị L1 với bà Lê Thị L2 lập ngày 27/5/2003 tại UBND xã Phú Mỹ, nhưng khoảng 01 tháng sau Trưởng ấp mới ký và gần 01 năm sau UBND xa mới ký. Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chưa hoàn thành, bà Trần Thị L1 chưa nhận đất và chưa trả đủ tiền cho bà Lê Thị L2 nên bà Trần Thị L1 không có quyền đối với phần đất này; bà Trần Thị L1 cũng không nộp thuế QSDĐ. Về hồ sơ cấp QSDĐ cho bà Trần Thị L1, tại bản trích lục bản đồ địa chính thể hiện người kiểm tra là anh Nguyễn Minh H1 là con bà Trần Thị L1, thời điểm đó công tác tại Phòng Tài nguyên và Môi trường của huyện là không đảm bảo khách quan. Từ những căn cứ trên, xét việc bà Trần Thị L1 khởi kiện đòi bà D1 trả lại đất là không có cơ sở. Do đó, kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà D1, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1; nếu không chấp nhận kháng cáo của bà D1 thì đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bà Nguyễn Hồng D1 thống nhất với ý kiến tranh luận của Luật sư, không có ý kiến tranh luận thêm.

Ông Nguyễn Minh H1 phát biểu: Nguồn gốc đất là do bà Trần Thị L1 nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị L2, bà Trần Thị L1 đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ gồm các thửa số 8 và 249, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.282m², việc nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị L1 là hợp pháp, đúng pháp luật. Bà D1 cho rằng đất bà được ông L3 cho là không có cơ sở, vì phần đất này là của bà Trần Thị L1 và gia đình đã san lấp mặt bằng, nhưng do đất nông nghiệp nên xây cất nhà được.

Năm 2010, Nhà nước lập hồ sơ bồi thường khi làm lộ Cái Nước – Cái Đồi Vàm do bà Trần Thị L1 nhận tiền bồi thường. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Trần Thị L1, ông công tác tại Phòng Tài nguyên và Môi trường của huyện, phụ trách việc kiểm tra hồ sơ cấp quyền sử dụng đất, nên việc ông kiểm tra hồ sơ cấp quyền sử dụng cho bà Trần Thị L1 là thực hiện theo quy định và đảm bảo tính khách quan. Bà Trần Thị L1 đã thực hiện nộp thuế trước bạ chuyển nhượng đầy đủ theo quy định pháp luật. Từ những cơ sở trên, kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng D1 và bà Lê Thị L2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 Nguyễn Hồng D1 và bà Lê Thị L2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Hồng D1 và bà Lê Thị L2, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Bà Trần Thị L1 cho rằng bà Nguyễn Hồng D1 ngang nhiên chiếm đất và cất nhà trên phần đất của bà nên khởi kiện yêu cầu buộc bà D1 tháo dỡ, di dời nhà trả lại đất. Bà D1 cho rằng không có chiếm đất của bà Trần Thị L1, mà phần đất tranh chấp là do ông Trần Quốc L3 cho bà D1, nên bà D1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1.

[2] Xét các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, thấy rằng: Việc bà Trần Thị L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị L2 là có thực tế, được thể hiện qua “GIẤY GIAO KÈO SANG ĐẤT” ngày 27/05/2003, có kèm theo sơ đồ phân đất chuyển nhượng và “HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT” ngày 10/05/2004 có chứng thực theo quy định của pháp luật. Theo Giấy giao kèo và Hợp đồng chuyển nhượng thể hiện bà Lê Thị L2 chuyển nhượng cho bà Trần Thị L1 phần đất diện tích 2.282m², gồm các thửa 08 (diện tích 2.232m²) và thửa 249 (diện tích 50m²), tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp Vàm Đình, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Bà Trần Thị L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2005, diện tích 2.282m², gồm thửa 08 diện tích 2.232m² và thửa số 249 diện tích 50m², tờ bản đồ 04. Tại Công văn số: 114/CNVPĐKKĐĐ ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân xác định: Vị trí phần đất tranh chấp đo đạc trùng với vị trí phần đất bà Trần Thị L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L1 đúng quy định của pháp luật.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị L2 cho rằng phần đất bà chuyển nhượng cho ông Nguyễn Minh H1 chứ không có chuyển nhượng cho bà Trần Thị L1, phần đất chuyển nhượng cho ông H1 không phải vị trí phần đất tranh chấp,

nhưng bà Lê Thị L2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bà chuyển nhượng đất cho ông H1, nên không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của bà Lê Thị L2.

[4] Đối với bà D1 cho rằng phần đất tranh chấp do bà được ông L1h cho, nhưng bà D1 cũng không cung cấp được giấy tờ để chứng minh việc ông L3 cho đất bà là hợp pháp; đồng thời, ông L3 cũng không cung cấp được giấy tờ chứng minh phần đất ông cho bà D1 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L3. Thực tế, trên phần đất này phía gia đình bà Trần Thị L1 đã san lấp mặt bằng trước khi bà D1 đến cất nhà; nếu là đất của ông L3 thì vì sao khi gia đình bà Trần Thị L1 san lấp mặt bằng nhưng phía ông L3 không có ý kiến gì, không ngăn cản và cũng không tranh chấp. Như vậy, có căn cứ chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L1, không thuộc quyền sử dụng của ông L3. Giả sử, nếu có việc ông L3 cho bà D1 phần đất này như bà D1 trình bày thì cũng trái pháp luật, không được pháp luật công nhận.

[5] Xét về diện tích đất tranh chấp: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Thị L1 thừa 249 diện tích $50m^2$. Theo trích đo hiện trạng thửa đất có diện tích là $372,8m^2$, trừ diện tích phần hành lang lộ giới $176,9m^2$, phần diện tích còn lại tranh chấp là $195,9m^2$, vượt hơn diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại Công văn số 212/CNVPĐKĐĐ ngày 02/4/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Phú Tân lý giải: Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị L1 chỉ căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng, không có đo đạc thực tế nên diện tích thực tế và diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự chênh lệch. Mặt khác, khi đo đạc đều có các hộ sử dụng đất giáp ranh với phần đất tranh chấp thống nhất xác định ranh giới để tiến hành đo đạc, không có việc tranh chấp về ranh đất; do đó, dù diện tích đất tranh chấp đo đạc có chênh lệch lớn hơn diện tích bà Trần Thị L1 được cấp quyền sử dụng đất thì vẫn thuộc quyền sử dụng của bà Trần Thị L1. Ấn sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1, buộc bà Nguyễn Hồng D1 và ông Đoàn Huỳnh D2 di dời nhà và tài sản để trả lại phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế $195,9m^2$ cho bà Trần Thị L1 là có căn cứ. Do đó, ý kiến tranh luận của Luật sư đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà D1 là không có cơ sở chấp nhận.

[6] Đối với ý kiến tranh luận của Luật sư đề nghị hủy bản án sơ thẩm, xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng cũng như nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên không có căn cứ để hủy bản án sơ thẩm.

[7] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng D1 và bà Lê Thị L2, giữ nguyên bản án sơ thẩm, xét thấy là có căn cứ, được chấp nhận.

[8] Từ phân tích trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Hồng D1 và bà Lê Thị L2, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm bà Nguyễn Hồng D1 và bà Lê Thị L2 phải chịu theo quy định.

[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 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 bà Nguyễn Hồng D1 và bà Lê Thị L2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 136/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị L1.

Buộc bà Nguyễn Hồng D1 và ông Đoàn Huỳnh D2 di dời nhà và tài sản trên đất để trả lại cho bà Trần Thị L1 phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 195,9m², đất tọa lạc ấp Vàm Đình, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Vị trí, ranh giới: Phía Đông giáp đất bà Nguyễn Thị Dậm; phía Tây giáp lộ xe Cái Nước - Cái Đôi Vàm; phía Nam giáp lộ bê tông; phía Bắc giáp đất ông Trần Quốc L3.

(Kèm theo Bản Trích đo hiện trạng ngày 19/11/2020 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

Chi phí tố tụng số tiền 5.277.000 đồng: Bà Nguyễn Hồng D1 phải chịu. Do bà Trần Thị L1 đã dự nộp số tiền 5.277.000 đồng, nên bà D1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị L1 số tiền 5.277.000 đồng

Kể từ ngày bà Trần Thị L1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà Nguyễn Hồng D1 còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Hồng D1 phải chịu số tiền 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Hồng D1 và bà Lê Thị L2 mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 07/6/2021, bà D1 dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012407, bà Lê Thị L2 dự nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0012408 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân, được đối trừ chuyển thu án phí.

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 Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- 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