

Bản án số: 514/2024/DS-PT

Ngày 24-12-2024

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 Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thúy Nguyên, 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 Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 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: 495/2024/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2024, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 323/2024/DS-ST ngày 27 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 số: 509/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tiết Thanh D, sinh năm 1978;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Bé S, sinh năm 1980 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn M – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn M, đoàn Luật sư tỉnh C (Có mặt).

Bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Bà Trần Bé S, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2- Bà Nguyễn Ngọc Y, sinh năm 1968 (vắng mặt).

3- Ông Nguyễn Tấn M1 (Nguyễn Thanh M2), sinh năm 1965(vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Số A, đường T, khóm E, phường E, thành phố C, tỉnh Cà Mau.
- Ngân hàng N1 (vắng mặt).
Địa chỉ: Số B đường L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.
- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Ngọc C là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày: Vào ngày 22/6/2004, vợ chồng ông Tiết Thanh D, bà Trần Bé S nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Ngọc Y và ông Nguyễn Tấn M1 toàn bộ phần đất vợ chồng bà Y và ông M1 đang quản lý, sử dụng, có bờ bao riêng. Theo hợp đồng, vợ chồng bà Y và ông M1 chuyển nhượng toàn bộ phần đất có tổng diện tích 9.940m² tại các thửa 309, 310, 315 tờ bản đồ số 02 do ông M1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông D và bà Bé S. Ông D được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 24/9/2004. Do phần đất có bờ bao xung quanh nên khi chuyển nhượng và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không tiến hành đo đạc. Bà Y và ông M1 giao diện tích đất thực tế do bà Y và ông M1 đang canh tác ổn định không tranh chấp cho ông D. Năm 2019, bà Nguyễn Ngọc C là chị ruột bà Y xác định trong phần đất ruộng mà vợ chồng ông D đang canh tác có 02 công đất của ông Nguyễn Thanh N là cha ruột bà Y cho bà Y thuê sau đó ông N tặng cho bà C, do đó bà C chiếm phần đất của ông D đang sạ lúa để bà C sử dụng nên dẫn đến tranh chấp. Hiện nay theo đạc thực tế phần đất bà C đã chiếm của ông D có diện tích 3.204,6m² nên ông D yêu cầu bà C trả lại diện tích đất có diện tích 3.204,6m² và chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng đất.

Bị đơn trình bày: Vào năm 1989 ông Nguyễn Thanh N tặng cho bà Nguyễn Ngọc Y phần đất diện tích các thửa đất 309, 310, 315. Tại thời điểm tặng cho, các bên không tiến hành đo đạc thực tế. Do thấy việc sử dụng các thửa 309, 310 của bà Y không thuận lợi (Không có đường lấy nước vào ruộng) nên ông N đổi cho bà Y sang sử dụng các thửa 311, 312 của ông N, còn ông N sử dụng các thửa 309, 310 của bà Y. Do diện tích các thửa 311, 312 của ông N lớn hơn diện tích các thửa 309, 310 của bà Y khoảng 02 công tầm lớn nên ông N cho bà Y thuê phần đất dư này để canh tác, bà Y trả lúa cho ông N hằng năm. Đến năm 1990, ông N tặng cho bà Nguyễn Ngọc C là chị ruột bà Y 02 công đất này, việc tặng cho chỉ nói miệng, không có giấy tờ. Bà C canh tác khoảng 02 năm thì giao cho ông N và ông N tiếp tục cho bà Y thuê canh tác. Khi bà Y chuyển nhượng toàn bộ các thửa 311, 312 cho ông D thì trong đó có 02 công đất còn lại của ông N đã tặng cho bà C ông N cũng đồng ý nhưng với điều kiện bà Y phải cho N 01 lượng vàng 24K để dưỡng già, nhưng bà Y không giao vàng cho ông N. Đến năm 2018, ông N tặng cho bà C toàn bộ diện tích đất của ông N còn lại, do phần đất ông D sử dụng có một thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C nên nay bà C lấy lại để canh tác, bà C không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc Y trình bày:

Vào năm 1989, cha bà là ông Nguyễn Thanh N tặng cho bà 01 miếng biên trồng lá không xác định diện tích nhưng đất đã có sẵn 02 bờ dọc do ông N đào. Khi tặng cho đất, đôi bên không đo đạc diện tích thực tế phần đất. Đến năm 1990, ông N tặng cho bà thêm 2/3 công đất tầm lớn nối liền sau phần biên lá đã tặng cho trước đó. Sau đó, bà đào đắp thêm 02 bờ ngang để bao khuôn toàn bộ phần đất. Năm 1994, ông Nguyễn Tấn M1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp quyền sử dụng đất diện tích 9.940m², tờ bản đồ số 02, bao gồm các thửa 309, 310, 315, là phần đất được ông N tặng cho. Tuy được cấp giấy chứng nhận nhưng bà hoàn toàn không biết bà thực tế quản lý, sử dụng các thửa đất nào, chỉ sử dụng đúng hiện trạng phần đất ông N tặng cho bà và bà đã bao bờ xung quanh. Bà trực tiếp canh tác đất đến ngày 22/6/2004 thì chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Tiết Thanh D toàn bộ phần đất đã có bờ bao mà vợ chồng bà đang canh tác, giao đất cho vợ chồng ông D quản lý, sử dụng từ thời điểm chuyển nhượng năm 2004 đến năm 2019 bà C là chị bà mới chiếm đất của ông D đang canh tác nên phát sinh tranh chấp. Bà xác định không có việc đổi đất giữa bà và ông N, không có việc ông N cho bà thuê 02 công đất, cũng như không có việc ông N yêu cầu bà giao 01 lượng vàng 24k và trong diện tích đất bà được ông N cho không có 02 công đất của bà C như bà C trình bày. Bà yêu cầu bà C phải trả lại cho vợ chồng ông D diện tích đất tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 323/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tiết Thanh D. Buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc C trả cho ông Tiết Thanh D diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.204,6m², tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Mốc M8 – M9, cạnh dài 30.75m; Mốc M2 – M3, cạnh dài 32.98m; Mốc M2 – M9, cạnh dài 100.74m; Mốc M3 – M8, cạnh dài 100.53m.

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

Ngày 07 tháng 10 năm 2024, bà Nguyễn Ngọc C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tiết Thanh D.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và tranh luận việc nguyên đơn khởi kiện chỉ yêu cầu bà C chấm dứt hành vi cản trở nhưng sau đó lại thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà C trả lại phần đất diện tích 3.204,6m² là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, 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. Về nội dung vụ án, 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 Ngọc C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc C được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Ngọc C, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất tranh chấp hiện nay ông D đang quản lý sử dụng có nguồn gốc do ông Nguyễn Thanh N khai phá, ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0626662, với tổng diện tích 43.100m², bao gồm các thửa số 311, 312, 317. Vào năm 1989, ông N cho vợ chồng bà Y và ông M1 một phần diện tích là 9.940m² nên ông M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện bao gồm các thửa số 309, 310, 315 tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau (Nay là ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. Bà Y thừa nhận, sau khi được ông N tặng cho đất vợ chồng bà đã bao bờ khuôn viên đất và cải tạo đất để sử dụng đến ngày 22/6/2004, bà Y và ông M1 đã chuyển nhượng cho ông D và bà B Sáu toàn bộ phần đất bà Y và ông M1 đang canh tác và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông M1 cho ông D làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng đất với diện tích 9.940m². Khi chuyển nhượng đất bà Y và ông M1 đã giao toàn phần đất của bà Y và ông M1 đang canh tác cho ông D và bà S quản lý sử dụng không có tranh chấp. Quá trình chuyển nhượng đất và bàn giao đất các bên thừa nhận không có đo đạc diện tích cụ thể nhưng bà Y thừa nhận toàn bộ phần đất của bà và ông M1 đã giao cho vợ chồng ông D quản lý sử dụng đến năm 2019 không có tranh chấp với cha bà là ông N và chị bà là bà C. Sau khi cha bà qua đời thì bà C mới lần chiếm phần đất của ông D. Hiện nay, theo đo đạc thực tế thì phần đất ông D và bà Bé S đang quản lý sử dụng đã bị bà C lấn chiếm có diện tích 3.204,6m². Bà C cho rằng đã được ông N tặng cho 02 công đất vào năm 1990 và bà C đã cho bà Y thuê đất nhưng không được bà Y thừa nhận, bà C không có chứng cứ chứng minh việc ông N đổi đất với bà Y, sau đó ông N cho đất bà C. Trong khi đó, theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M1 thể hiện phần đất ông M1 có hai cạnh giáp ranh với đất ông N, phần đất của ông N đến năm 2018 đã tặng cho bà C. Không thể hiện trong phần đất bà Y đang quản lý có phần đất ông N tặng cho bà C. Bà Y và ông M1 quản lý sử dụng đất ổn định đến năm 2004 đã chuyển nhượng cho ông D, bà Bé S toàn bộ phần đất do bà Y và ông M1 đang canh tác đã được ông N tặng cho. Trong thời gian quản lý sử dụng đất, bà Y và ông M1 đã đào đắp thêm hai bờ ngang để bao khuôn toàn bộ phần đất được tặng cho và ông M1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng bà Y trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất từ năm 1989 đến năm 2004 thì chuyển nhượng lại cho ông D không có phát sinh tranh chấp với bà C. Khi bà Y chuyển nhượng đất cho ông D ông N vẫn đồng ý không có tranh chấp. Bà C có

phần đất giáp ranh với đất ông D cũng không có yêu cầu gì về việc bà Y chuyển nhượng đất cho ông D. Bà C cho rằng bà C được ông N tặng cho đất và bà Y đòi đất với ông N, sau đó ông N cho bà Y thuê đất nhưng bà C không có chứng cứ chứng minh. Năm 2019, ông N qua đời thì bà C mới cho rằng phần đất ông D đang canh tác có 2 công đất do bà C được ông N cho và đã cho bà Y thuê là không có cơ sở.

Theo hồ sơ thể hiện diện tích đất ông D và bà C đang canh tác có sai lệch về số thửa đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất sử dụng trên thực địa. Phần đất ông D đang canh tác có một thửa thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C. Tuy nhiên, việc sai lệch thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N khi ông N tặng cho đất bà Y và bà C. Từ trước đến nay, bà Y và bà C canh tác, cải tạo đất để sử dụng đất trên thực địa từ năm 1989 đến nay giữa bà Y và bà C không có tranh chấp. Đến năm 2004, bà Y chuyển nhượng cho ông D cải tạo và canh tác đến năm 2019 cũng không phát sinh tranh chấp với bà C. Vì vậy, hiện nay bà C cho rằng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà C được cấp có một thửa đất hiện nay ông D đang canh tác nên bà C chiếm phần đất của ông D để sử dụng là không phù hợp. Do bà C không có cơ sở xác định phần đất tranh chấp có diện tích 3.204,6m² bà C đã được ông N tặng cho nên Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, buộc bà C trả lại cho ông D phần đất tranh chấp có diện tích 3.204,6m² là có cơ sở.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà C không cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bà C nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà C.

[4] Đối với Ngân hàng N1, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án đã thông báo cho Ngân hàng biết nội dung tranh chấp nhưng ngân hàng không có yêu cầu trong vụ án này nên Tòa án cấp sơ thẩm không có cơ sở xem xét là phù hợp.

[5] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà C không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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; 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 Ngọc C. Giữ nguyên bản án dân

sự sơ thẩm số: 323/2024/DS – ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tiết Thanh D. Buộc bị đơn bà Nguyễn Ngọc C trả cho ông Tiết Thanh D diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.204,6m², tọa lạc tại ấp C, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Vị trí: Mốc M8 – M9, cạnh dài 30.75m; Mốc M2 – M3, cạnh dài 32.98m; Mốc M2 – M9, cạnh dài 100.74m; Mốc M3 – M8, cạnh dài 100.53m.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng ngày 26/02/2021 của Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Cà Mau).

2. Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Ngọc C phải hoàn trả cho ông Tiết Thanh D số tiền đo đạc là 11.919.000 đồng (Mười một triệu chín trăm mười chín nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Ngọc C phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Ông Tiết Thanh D không phải chịu án phí. Ngày 06/7/2020, ông D đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003973 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Ngọc C phải chịu 300.000 đồng. Vào ngày 07 tháng 10 năm 2024, bà C đã dự nộp 300.000 đồng, biên lai số 0005653, được chuyển thu.

Trường hợp bản án 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 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.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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**

Bùi Thị Phương Loan