

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

Bản án số: 335/2022/DS-PT
Ngày 26 – 12 – 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 Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - 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.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 12 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: 252/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 209/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Kim L1, sinh năm 1970 (Có mặt);

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

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Th, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

2. Ông Trần Văn S1, sinh năm 1951 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông Trần Văn S1: Ông Nguyễn Thanh S2, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 344/2A Nguyễn Duy, phường 15, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trịnh Tấn P, sinh năm 1960 (Vắng mặt);

2. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1976 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện C, tỉnh C ..

3. Bà Phạm Thị L2, sinh năm 1951 (Vắng mặt);
 4. Anh Trần Văn T1, sinh năm 19759 (Vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..
5. Ủy ban nhân dân huyện C (Vắng mặt);
- Địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện C, tỉnh C ..
- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn S1, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Trịnh Kim L1 trình bày:*

Trước đây, ông S1 và bà L2 có chuyển nhượng cho ông P phần đất diện tích là 347,5 m², tờ bản đồ số 02, thửa 359, tọa lạc ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C .. Ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất. Đến ngày 26/4/2019, ông P chuyển nhượng lại phần đất cho bà L1, hiện bà L1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi ông P nhận chuyển nhượng đất của ông S1, ông P có cố lại cho Đào Văn Lâm thời hạn là 05 năm để cất nhà mua bán. Sau khi hết hạn hợp đồng cố đất ông Lâm dỡ nhà đi, bà L1 cất nhà trên đất thì ông S1 và bà Th ngăn cản, không cho bà L1 quản lý sử dụng đất. Hiện nay phần đất tranh chấp không có nhà cửa công trình xây dựng, cây trồng; đất do ông S1, bà L2 và con dâu là bà Th quản lý. Do đó, bà L1 khởi yêu cầu ông S1, bà L2 và bà Th trả phần đất diện tích là 347,5 m², tờ bản đồ 02, thửa 359, tọa lạc ấp Lý Án, xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau và bồi thường thiệt hại số tiền bằng 24.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà L1 xin rút lại phần yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 24.000.000 đồng.

- *Theo ông Trần Văn S1 trình bày:*

Ông S1 có phần đất diện tích là 347,5 m², tờ bản đồ số 02, thửa 359, tọa lạc ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ., nguồn gốc đất do cha mẹ cho. Hiện phần đất do con dâu là bà T1 đang quản lý sử dụng, trên đất không có nhà cửa, cây trồng; bà T1 chỉ che tạm chòi để bán rau củ. Phần đất hiện ông S1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không chuyển nhượng cho ông P, bà N, bà L1. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2007 và biên bản xác minh ngày 29/11/2007 ông S1 và bà L2 không ký tên chuyển nhượng đất cho ông P. Ông S1 không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của bà L1.

- *Theo bà Phạm Thị L2 trình bày:*

Bà L2 thống nhất với trình bày của ông S1; không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà L1.

- *Theo ông Trịnh Tấn P trình bày:*

Ông có chuyển nhượng của ông S1 và bà Th phần đất diện tích là 347,5 m², tờ bản đồ số 02, thửa 359, tọa lạc ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C .; hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2007, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Hưng Mỹ. Đồng thời, tại biên bản xác minh ngày 29/11/2007 để xác định hiện trạng phần đất thì có mặt ông S1, anh Toàn là con ông S1, các hộ giáp

ranh và chính quyền địa phương có ký tên xác nhận. Ngày 29/12/2007, ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 347,5 m² và quản lý sử dụng đất. Đến ngày 22/11/2013, ông P có phần đất cho anh Đào Văn Lâm cất nhà mua bán thời hạn 5 năm, có xác nhận của chính quyền địa phương, khi đó ông S1 ở đổi diện phần đất nhưng không có ý kiến ngăn cản. Đến ngày 10/6/2019, ông P và bà N chuyển nhượng phần đất tranh chấp lại cho bà L1 với giá là 150.000.000 đồng, hiện bà L1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 24/6/2019. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Kim L1 đối với ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị L2. Buộc ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị L2 có nghĩa vụ trả cho bà Trịnh Kim L1 phần đất có diện tích là 347,5 m², tờ bản đồ số 02, thửa 359, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

Buộc ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị L2 có nghĩa vụ tháo dỡ các công trình xây dựng trên phần đất để trả lại mặt bằng cho bà Trịnh Kim L1.

Đình chỉ yêu cầu của bà Trịnh Kim L1 về việc yêu cầu Trần Văn S1 và bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị T1 bồi thường thiệt hại số tiền là 24.000.000 đồng.

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

Ngày 23/8/2022, ông Trần Văn S1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh S2 là người đại diện của ông Trần Văn S1 xác định kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Nguyễn Thanh S2 phát biểu: Vị trí phần đất nguyên đơn yêu cầu không đúng vị trí theo quyền sử dụng đất; các tài liệu chứng cứ thu thập không thể hiện ông S1 và bà L2 chuyển nhượng đất cho ông P, hợp đồng chuyển nhượng không có tên bà L2 nhưng lại có bà L2 ký tên, đơn đăng ký biến động lập trước ngày hợp đồng chuyển nhượng, biên bản xác minh phần đất thể hiện phần đất do ông T2 đăng ký kê khai mới nhưng chưa được xác minh làm rõ; nhưng án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, buộc ông S1 và bà L2 trả đất là chưa đảm bảo căn cứ. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Bà L1 yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, không có ý kiến tranh luận.

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 ông Trần Văn S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Trần Văn S1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đó là của ông S1 và bà Phạm Thị L2, nằm trong diện tích đất do ông S1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp ngày 02/12/2003. Bà Trịnh Kim L1 cho rằng phần đất nêu trên ông S1 và bà L2 chuyển nhượng cho ông Trịnh Tấn P, ông P chuyển nhượng lại cho bà L1 vào ngày 10/6/2019. Ông S1 và bà L2 không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông P; Tại phiên tòa ông S2 cho rằng do ông Trần Văn T2 (con ông S1 và bà L2) trộm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S1 đứng tên để lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông P, ông S1 và bà L2 không hay biết. Ông P xác định ông P có chuyển nhượng đất của ông S1 và bà L2, sau đó ông P chuyển nhượng lại cho bà L1 như bà L1 trình bày.

[2] Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước chứng thực ngày 08/12/2007 thể hiện: Bên chuyển nhượng đứng tên ông Trần Văn S1, có ký tên ông S1 và bà L2; bên nhận chuyển nhượng ông P. Tuy nhiên, ông S1 và bà L2 không thừa nhận có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên; Tòa án cấp sơ thẩm đã trưng cầu giám định đối với chữ ký của ông S1 và bà L2 trong hợp đồng chuyển nhượng, nhưng cơ quan giám định không đủ cơ sở kết luận chữ ký ông S1 trong hợp đồng chuyển nhượng và không tiến hành giám định chữ ký bà L2 do không có mẫu so sánh. Do đó, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[3] Qua các tài liệu chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện: Tại biên bản xác minh ngày 29/11/2007 (lập tại nhà ông S1) có nội dung: Do hoàn cảnh khó khăn nên ông S1 chuyển nhượng lại cho ông P phần đất diện tích là 347,5 m², có xác định vị trí đất sang nhượng, có chữ ký của ông S1, ông P, các hộ giáp ranh, anh Nguyễn Khanh là cán bộ địa chính xã, Trưởng ban nhân dân ấp Lý Ấn và có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Hưng Mỹ, nhưng ông S1 không thừa nhận chữ ký trong biên bản này. Tại Công văn số: 234/UBND, ngày 13/6/2022, Ủy ban nhân dân xã Hưng Mỹ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông S1 chuyển nhượng cho ông P xác định: Ngày 08/12/2007, ông S1 và bà L2 đến Ủy ban nhân dân xã Hưng Mỹ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S1 và bà L2 với ông P phần đất diện tích là 347,5 m². Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được xác lập tại Ủy ban nhân dân xã Hưng Mỹ, ông S1 và bà L2 đã ký và ghi rõ họ tên dưới sự chứng kiến của ông Nguyễn Khanh (là cán bộ địa chính xã).

[4] Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 08/8/2022, ông P trình bày việc mua bán đất xác lập với ông T2 là con ông S1, ông S2 cũng trình bày ông S1 và bà L2 biết ông T2 sang đất cho ông P, ông S1 biết ông P cố phần đất sang nhượng cho người khác.

[5] Như vậy có cơ sở xác định việc ông P nhận chuyển nhượng phần đất của ông S1 và bà L2 là có thực tế. Việc chuyển nhượng được xác lập với ông T2 là con ông S1 và bà L2, do phần đất chuyển nhượng ông S1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hợp chuyển nhượng ghi Bên chuyển nhượng là ông Sô. Việc ông T2 xác lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông P là có sự thống nhất của ông S1 và bà L2, thể hiện: Ông S1 và bà L2 biết ông T2 chuyển nhượng đất cho ông P nhưng không có ý kiến gì và cũng không phản đối hay ngăn cản việc ông P quản lý sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng, đến ngày 22/11/2013 ông P cô phần đất cho ông Đào Văn Lâm thời hạn 05 năm, ông Lâm cất nhà tiền chế trên phần đất để kinh doanh mua bán trong suốt thời gian 05 năm, trong khi phần đất chỉ đối diện cách nhau con lộ trước mặt nhà của ông S1 và bà L2 nhưng ông S1, bà L2 và gia đình không ai có ý kiến gì hay ngăn cản.

[6] Mặt khác, sau khi chuyển nhượng ông P cũng thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/12/2007. Theo đó, tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S1 đứng tên ngày 02/12/2003 diện tích đất 1.241m², tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi chỉnh lý biến động ngày 31/12/2007 chuyển nhượng cho ông P diện tích 347,5m², ông S1 buộc phải biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình đã bị chỉnh lý biến động, nhưng từ năm 2007 đến nay ông S1 cũng không có yêu cầu khiếu nại gì đối với việc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S1. Hơn nữa, từ trước đến nay ông S1 cũng không trình báo gì về việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không có yêu cầu gì đến cơ quan có thẩm quyền về việc ông T2 trộm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S1 để làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất của ông S1 cho ông P. Do đó, lời trình bày của ông S2 tại phiên tòa cho rằng ông T2 trộm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S1 để làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông P, ông S1 và bà L2 không biết là không có căn cứ. Ngoài ra, tại phiên tòa ông S2 còn trình bày phần diện tích đất ông S1 được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/12/2003 vẫn còn, chưa chuyển nhượng hết, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S1 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai giữ, xét lời trình bày của ông S2 là không phù hợp.

Như vậy, việc ông P nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên là hoàn toàn hợp pháp, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

[7] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với bà L1 ngày 10/6/2019 đối với phần đất tranh chấp nêu trên xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông P với bà L1 là hoàn toàn tự nguyện, thủ tục chuyển nhượng thực hiện đúng theo quy định pháp luật, giữa ông P với bà L1 không có tranh chấp. Hiện nay phần đất chuyển nhượng do ông P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý biến động ngày 24/6/2019 cho bà L1 đứng tên. Việc bà L1 chuyển nhượng phần đất nêu trên từ ông P là hợp pháp, ngay tình nên được pháp luật công nhận và bảo vệ. Việc ông S1, bà L2, bà T1 chiếm giữ phần đất nêu trên đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1, buộc ông S1, bà L2, bà T1 trả lại đất là có căn cứ.

[8] Đối với ý kiến tranh luận của người đại diện của ông S1 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, xét thấy là không có cơ sở chấp nhận.

[9] Từ nhận định trên, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn S1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông S1 là người cao tuổi nên được miễn chịu án phí (được miễn dự nộp).

[11] 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 ông Trần Văn S1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Kim L1.

Buộc ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị T1 và bà Nguyễn Thị L2 tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả lại cho bà Trịnh Kim L1 phần đất có diện tích là 347,5 m², tờ bản đồ số 02, thửa 359, tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

Theo trích lục bản đồ địa chính giáp với lộ đi, quốc lộ 1A và thửa đất số 386, 360 vị trí tứ cận như sau:

Hướng tây giáp quốc lộ 1A cạnh dài 10m.

Hướng đông giáp phần đất của ông Dương Văn Phải cạnh dài 10m.

Hướng nam giáp phần đất của ông Lý Thanh Hùng cạnh dài 35m.

Hướng bắc giáp lộ đi dự kiến cạnh dài 34,5m.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Trịnh Kim L1 về việc yêu cầu ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị L2 và bà Nguyễn Thị T1 bồi thường thiệt hại số tiền 24.000.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn S1, bà Nguyễn Thị L2 được miễn chịu án phí; bà Trịnh Kim L1 không phải chịu án phí. Ngày 04/9/2020, bà L1 đã dự nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0005688 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn S1 được miễn chịu 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 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**

Nguyễn Thành Lập