

Bản án số: 271/2024/DS-PT

Ngày: 18-07-2024

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 Châu Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

Ông Nguyễn Trọng Quế

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn 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 Phạm Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Kim T, sinh năm: 1956. Địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn: Ông Phạm Văn D, sinh năm: 1967. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2022 (có mặt).

- Bị đơn: Bà Ngô Thị G, sinh năm: 1953. Địa chỉ cư trú: Số D, đường H, khóm C, phường B, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm: 1960 (vắng mặt).

2. Ông Trần Chí H, sinh năm: 1953 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Số B, đường L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Dương Đức S, sinh năm: 1954. Địa chỉ cư trú: Số B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Dương Đức S: Ông Lê V, sinh năm: 1957. Địa chỉ cư trú: Số C, đường N, khóm E, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Chị Trịnh Thị Mỹ P, sinh năm 1991. Địa chỉ cư trú: Số F, Lý Văn L, khóm C, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân thành phố C. Địa chỉ trụ sở: Số G, đường N, khóm A, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo: Bà Trần Kim T là nguyên đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn là ông Phạm Văn D trình bày:

Ngày 28/5/1997, vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Trần Chí H có chuyển nhượng cho ông Dương Đức S một phần đất vị trí trong hẻm sau nhà bà N có kích thước ngang 04m, dài 09m, diện tích 36m², loại đất ở đô thị với giá là 15.000.000đồng tọa lạc Nguyễn Văn H1, khóm B, phường D, thị xã C, tỉnh Cà Mau (nay là đường L, khóm B, phường D, thành phố C). Việc chuyển nhượng có Ủy ban nhân dân phường 4, thị xã C xác nhận. Đến ngày 15/4/2002 ông S bán phần đất này lại cho bà Trần Kim T với giá 15.000.000đồng. Việc chuyển nhượng giữa các bên có lập hợp đồng nhưng không có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường hay công chứng theo quy định. Sau khi chuyển nhượng bà T đã bàn giao đủ số tiền trên cho ông S.

Hiện trạng khu đất khi bà T nhận chuyển nhượng mặt tiền đường L là căn nhà của bà N đang ở, bên hông nhà bà N có chừa một con hẻm làm đường đi ngang 01m, dài hết đất bà N. Theo Bản đồ địa chính tỷ lệ 1/1000 thể hiện có “hẻm công cộng”, thửa đất bà T mua cạnh phần đất ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Ngọc B mua của bà N. Phần đất còn lại của bà N thì bà N bán cho gia đình bà G như thế nào bà T không biết. Hiện trạng phần đất khi nhận chuyển nhượng của ông S là ao trũng, chưa có mặt bằng.

Sau khi mua phần đất thì do ở xa và điều kiện kinh tế khó khăn nên bà T chưa cất nhà ở. Nay bà T có ý định về cất nhà ở thì bà G không cho vào. Bà G cho rằng bà N đã bán toàn bộ phần đất bao gồm cả con hẻm công cộng nên bà G khóa lại không cho bà T vào trong phần đất.

Theo đơn khởi kiện, bà Trần Thị T1 yêu cầu bà Ngô Thị G trả lại bà phần đất có diện tích 04m x 09m = 36m² tọa lạc số B, đường L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của bà T1 là ông D thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại phần đất theo đo đạc thực tế tại Bản vẽ hiện trạng tranh chấp với tổng diện tích là 34,9m².

Bị đơn bà Ngô Thị G trình bày:

Vào năm 2005 và 2006, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Trần Chí H hai lần với phần đất có tổng diện tích 399,69m² tọa lạc số 21, L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau, cụ thể:

- Lần thứ nhất: Nhận chuyển nhượng vào ngày 20/9/2005 phần đất thuộc thửa số 123, tờ bản đồ 07, diện tích 120,19m². Trên phần đất có căn nhà cấp 4 ngang khoảng 3,2m, dài 19,3m và 04 căn nhà trọ được cất bằng lá.

- Lần thứ hai: Nhận chuyển nhượng vào ngày 24/4/2006 phần đất thuộc thửa số 444, tờ bản đồ 07, diện tích 279,5m² (nay là thửa đất tranh chấp số 165, tờ bản đồ 12 theo Bản đồ địa chính chỉnh lý năm 2009)

Khi chuyển nhượng các bên có lập hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng do thời gian lâu quá nên bà không nhớ rõ, thời điểm chuyển nhượng thì bà N, ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên. Sau khi nhận chuyển nhượng thì bà quản lý, sử dụng và cất nhà trọ phía sau đến nay không tranh chấp với ai.

Đến năm 2015, bà và chồng bà là ông Trịnh Văn T2 (đã chết năm 2019) hợp hai thửa đất trên lại thành thửa số 165, tờ bản đồ 12 và đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 639530 ngày 05/3/2015 đứng tên bà G, ông T2.

Đến ngày 17/4/2017, vợ chồng bà tặng cho lại con gái là Trịnh Thị Mỹ P toàn bộ phần diện tích đất trên. Ngày 15/01/2021 thì Trịnh Thị Mỹ P tặng cho lại toàn bộ phần đất trên cho bà G, việc tặng cho được lập thành văn bản có công chứng tại Văn phòng C, tuy nhiên do đang tranh chấp nên vẫn chưa làm thủ tục sang tên được. Hiện bà là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ phần đất này. Phần đất này bà nhận chuyển nhượng hợp pháp của bà N và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình sử dụng đất hơn 18 năm không tranh chấp với ai, bà cũng không biết bà T1 cho đến năm 2022 bà T1 có đơn gửi đến Ủy ban nhân dân phường D1, thành phố C yêu cầu trả đất thì bà mới biết việc tranh chấp đất.

Nay phía nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 34,9m² tọa lạc tại số B, L, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau thì bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm đại diện Ủy ban nhân dân thành phố C có ý kiến xin vắng mặt trong phiên tòa xét xử; đối với bà Nguyễn Thị Ngọc N, ông Trần Chí H, ông Dương Đức S, chị Trịnh Thị Mỹ P không đến Tòa án cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T về việc yêu cầu buộc bà Ngô Thị G trả lại phần đất có kích thước theo đo đạc thực tế tại Bản vẽ hiện

trạng ngày 25/5/2023 của Công ty TNHH MTV T3 với diện tích là 34,9m² tọa lạc phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất do chậm thi hành, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07 tháng 5 năm 2024 nguyên đơn là Trần Kim T có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim T.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Kim T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau 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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Kim T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 16/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Kim T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà T kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm với lý do: Phần đất tranh chấp là của bà Nguyễn Thị Ngọc N chuyển nhượng cho ông Dương Đức S, việc chuyển nhượng đã được Ủy ban nhân dân phường D1, thành phố C xác nhận. Ngày 15/4/2002 ông S bán phần đất này lại cho bà với giá 15.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho ông S. Bà Ngô Thị G mua đất của bà N trong đó bao gồm cả phần đất bà đã mua trước từ ông S nên bà yêu cầu bà G trả lại.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Kim T là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Kim T với ông Dương Đức S, mặc dù ông S nhận chuyển nhượng phần đất từ bà N, ông H việc chuyển nhượng giữa các bên có lập thành văn bản và có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường 4 nhưng thời điểm này ông S, bà N đều chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chuyển nhượng. Sau đó, ông S chuyển nhượng lại cho bà T thì giữa các bên chỉ dừng lại ở việc lập hợp đồng chuyển nhượng nhưng không có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường theo quy định tại Điều 31 Luật đất đai năm 1993 và Điều 691 Bộ luật dân sự năm 1995. Sau

khi nhận chuyển nhượng bà T cũng không tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 692 Bộ luật dân sự năm 1995.

Trong khi đó, năm 2006 bà G đã nhận chuyển nhượng của bà N, ông H phần đất có diện tích 279,50m² (bao gồm cả phần đất bà N đã chuyển nhượng cho ông S và ông S chuyển nhượng cho bà T). Sau khi chuyển nhượng bà G đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/6/2006. Quá trình sử dụng đất đến năm 2015 thì bà G, ông T2 đã hợp thửa toàn bộ phần diện tích nhận chuyển nhượng của bà N thành thửa số 165, tờ bản đồ 12 với tổng diện tích 399,69m². Sau đó vợ chồng bà G tặng cho phần đất lại cho con gái là Trịnh Thị Mỹ P, đến năm 2021 thì Mỹ P tặng cho lại bà G toàn bộ phần đất nêu trên. Như vậy, phần đất tranh chấp có diện tích 34,9m² nằm toàn bộ trong thửa số 165, tờ bản đồ 12 đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ngô Thị G, Trịnh Văn T2 vào năm 2006, sau đó biến động hợp thửa, sang tên qua nhiều giai đoạn thì bà G đã thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất nhưng không có sự ngăn cản của ai.

Mặc khác, theo đại diện nguyên đơn trình bày quá trình sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng thì hiện trạng phần đất là ao trũng, tuy nhiên hiện nay phần đất tranh chấp mặc dù chưa có công trình, kiến trúc trên đất nhưng mặt bằng đã được san lấp bằng phẳng. Từ đó cho thấy, trong thời gian dài từ năm 2002 đến nay nguyên đơn không quản lý, sử dụng phần đất và cũng không có động thái gì khi thấy hiện trạng phần đất của mình bị thay đổi. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà T không được cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn là bà Trần Kim T có kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ nào mới ngoài các tài liệu, chứng cứ đã được cấp sơ thẩm xem xét.

[4] Từ những phân tích trên, bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Kim T cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Bà T được xét miễn nộp theo quy định.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là bà Trần Kim T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 65/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Kim T về việc yêu cầu buộc bà Ngô Thị G trả lại phần đất có kích thước theo đo đạc thực tế tại Bản vẽ hiện trạng ngày 25/5/2023 của Công ty TNHH MTV T3 với diện tích là 34,9m² tọa lạc phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Kim T phải chịu chi phí đo đạc 4.553.000 đồng và thẩm định giá 7.524.000 đồng (đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí phúc thẩm: Bà Trần Kim T là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền tạm ứng án phí và án phí theo quy định pháp luật.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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)

Châu Minh Hoàng