

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 465/2024/DS-PT
Ngày 28 - 11 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông Ninh Quang Thế

Các Thẩm Phán: Ông Nguyễn Thành Lập

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 Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 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: 360/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 395/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968. Cùng địa chỉ cư trú: Khóm N, thị t, huyện C, tỉnh C., là người đại diện theo ủy quyền của bà H (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: Khóm N, thị t, huyện C, tỉnh C. .

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Nhật L, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp G, xã N, huyện P, tỉnh C, là người đại diện theo ủy quyền ngày 09/10/2024 của bà D (có mặt).

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1/ Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1955. Địa chỉ cư trú: Khóm N, thị t, huyện C, tỉnh C. .

Người đại diện hợp pháp của ông M: Ông Lê Trí T1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C., là người đại diện theo ủy quyền của ông M (có mặt).

2/ Ông **Nguyễn Văn T4**, sinh năm 1949.

Người đại diện hợp pháp của ông T4: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1968. Cùng địa chỉ cư trú: Khóm N, thị t, huyện C, tỉnh C., là người đại diện theo ủy quyền của ông T4 (có mặt).

3/ Anh **Nguyễn Minh T5**, sinh năm 1994. Địa chỉ cư trú: Khóm N, thị t, huyện C, tỉnh C..

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị D là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị N trình bày:* Bà H có một phần đất được cha mẹ là cụ Nguyễn Chí Sở (chết năm 2020), cụ Nguyễn Thị Chung (chết năm 2013) tặng cho, đã quản lý, canh tác từ trước 1984 đến khi phát sinh tranh chấp, nhưng do bà Nguyễn Thị D (chị ruột) đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 719657, số vào sổ cấp giấy số 05697 ngày 09/3/1994. Phần đất tại thửa số 209, 210 tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp Nguyễn Quy (nay là khóm Nguyễn Quy), thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước với diện tích là 10.180m² (Sau khi đã cắt trả phần của bà N ra diện tích còn lại là 7.332,5m²). Phần đất bà có tứ cận:

Hướng Đông: Giáp rạch Cây Hương có cạnh chiều ngang là 57m;

Hướng Tây: Giáp phần đất của bà Nguyễn Thị N có cạnh ngang 57m;

Hướng Nam: Giáp đất ông Nguyễn Văn Thống có cạnh dài 37m;

Hướng Bắc: Giáp đất bà Nguyễn Thị D có cạnh dài 37m.

Ngày 05/9/2020 bà là em ruột của bà D có bàn bạc với chị D mượn bằng khoán để cắt hai phần đất trả lại cho hai em là bà H và bà theo như ý nguyện của cha trước đây đã nói nhưng chị D không đồng ý cho mượn bằng khoán. Đến ngày 06/9/2020 gia đình tiến hành mời thân tộc lại để họp về việc yêu cầu chị D đưa bằng khoán để cắt đất trả lại hai phần đất cho bà và bà H ra thì chị D không đồng ý. Chị D nói là "*Bằng khoán do tôi đứng tên là của tôi, không cho ai cắt ra hết, con Nga và con Hòa là tôi cho ở tạm*".

Sau đó bà có đơn yêu cầu ra thị trấn Cái Nước để hòa giải cắt trả phần đất ra thì chị D thống nhất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà giữ để làm thủ tục sang tên. Đến ngày 04/3/2021 thì bà có yêu cầu cán bộ địa chính huyện vào đo đất để cắt hai phần đất ra cho bà và bà H thì lúc này chị D lại không thống nhất cắt phần đất của bà H ra mà chỉ thống nhất cắt phần đất của bà và bà đã làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào tháng 5/2021.

Đến ngày 15/8/2021, bà H có gửi đơn yêu cầu đến Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Nước để giải quyết vụ việc nhưng hòa giải không thành. Nay, bà H yêu cầu bà D trả lại cho bà H phần đất diện tích 2.100m² tại thửa số 209, Tờ bản đồ số 04 theo hiện trạng thực tế do bà H quản lý từ trước đến nay.

Bà H đồng ý với kết quả đo đạc phần đất tranh chấp do Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam cung cấp, bà H cũng đồng ý với kết quả định giá do Công ty cổ

phần đầu tư và thẩm định giá quốc tế Đông Dương cung cấp, phần đất tranh chấp có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là 1.946,4m² thuộc thửa số 209, Tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại khóm Nguyễn Quy, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- *Ý kiến của đại diện ủy quyền của bị đơn là ông Lê Trí T1:* Năm 1994 bà Nguyễn Thị D đã được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A 719657, thửa số 209, 210, tờ số 4, diện tích là 10.180m². Bà D đã quản lý, sử dụng thời gian dài không tranh chấp. Bà N trình bày nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Nguyễn Chí Cao là không đúng. Ông Cao chỉ có phần đất khoảng 18.000m² trước đây tọa lạc ấp Cái Nước, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước. Cho nên phần đất tranh chấp không thuộc đất của ông Cao, đất thuộc Nhà nước quản lý, phần đất này bà D đã ở trước 1990 đến năm 1993 Hội đồng xét duyệt mới cấp đất cho bà D. Do đó, yêu cầu bà D trả đất cho bà H là không có cơ sở nên yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc phần đất tranh chấp do Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam cung cấp và kết quả định giá do Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá quốc tế Đông Dương cung cấp, ông không có ý kiến gì về kết quả đo đạc đất và giá trị phần đất tranh chấp.

- *Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N:* Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H, đất tranh chấp mà cha bà là ông Cao cho là cho bà D, bà H và bà; cho khi ba chị em chưa lập gia đình. Bà thì đã được bà D cắt ra phần đất đã cho, còn bà H khổ hơn bà nên yêu cầu bà D cắt ra phần đất đã được ông Cao cho.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn M trình bày:* Thống nhất với nội dung trình bày của đại diện ủy quyền của bị đơn. Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Ý kiến của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Minh T5:* Thống nhất với ý kiến của đại diện ủy quyền của bị đơn, phần đất đang tranh chấp thuộc gia đình của anh (bà D, ông M) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và gia đình đang quản lý, sử dụng nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 126/2024/DS-ST ngày 05 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước Quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả lại cho gia đình bà H toàn bộ diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 1.946,4m² (điểm M7, M8, M9, M10) thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 11 (chỉnh lý năm 2012), phần đất tọa lạc tại Khóm N, thị t, huyện C, tỉnh C .. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

2. Về chi phí đo đạc, định giá phần đất tranh chấp: Bà Nguyễn Thị D phải chịu toàn bộ số tiền là 24.816.000đ (Hai mươi bốn triệu, tám trăm mười sáu nghìn đồng). Đã qua, bà H đã dự nộp xong, buộc bà D phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho

bà H số tiền là 24.816.000đ (Hai mươi bốn triệu, tám trăm mười sáu nghìn đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 19/8/2024 bà D kháng cáo bản án nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Lê đại diện cho bà D không cung cấp thêm chứng cứ gì mới và vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, ông cho rằng phần đất này bà D đã được UBND huyện cấp QSDĐ năm 1994, cấp hợp pháp, tại thời điểm được cấp bà H đã 36 tuổi và cụ Sở vẫn còn sống, cụ không có ý kiến gì về việc bà D được cấp QSDĐ, từ khi được cấp QSDĐ đến khi cụ Sở mất năm 2020 bà H không tranh chấp, cho đến khi cụ Sở mất bà H mới tranh chấp và cung cấp di chúc của cụ Sở lập không hợp pháp, các nhân chứng xác nhận cũng chỉ nghe nói nên không tin cậy được, nên kiến nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà D bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Bà N đại diện cho bà H cho rằng đất cha cho bà H ở canh tác đến nay của ai trả cho người đó, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm,

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp cụ Sở cho nguyên đơn và để cho bị đơn đứng tên dùm được các anh em cô chú xác nhận, bà H có làm nền nhà trên đất năm 2007, bị đơn được cấp QSDĐ năm 1994 khi nguyên đơn đang chấp hành án hình sự, nên kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà D, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được bà D thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

Về tư cách tham gia tố tụng của bà N, bà được bà H, ông T4 ủy quyền tham gia tố tụng với tư cách người đại diện, trong vụ án này bà không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với nguyên và bị đơn, nên cấp sơ thẩm đưa bà vào tham gia tố tụng thêm tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không phù hợp, cấp phúc thẩm không đưa bà vào tham gia với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét kháng cáo của bà D: Theo lời trình bày của bà N đại diện cho bà H cho rằng phần đất tranh chấp bà H được cha mẹ cho, chứng minh cho việc được tặng cho bà D cung cấp một bản di chúc và cho rằng do cụ Sở lập năm 2013 và xác nhận của một số cô, chú rằng nghe cụ Sở lúc còn sống nói cho bà H phần đất tranh chấp, ngoài ra không còn chứng cứ nào khác, tuy nhiên tờ di chúc mà bà N cung cấp chỉ thể hiện một mình cụ Sở viết và ký tên mà không có người làm chứng, cũng không được cơ quan, tổ chức nào chứng thực, trong khi đó bà D không thừa nhận bản di chúc này, hơn nữa nếu bản di chúc này do cụ Sở lập năm 2013, thì tại thời điểm này

bà D đã được UBND cấp QSDĐ nên việc cụ quyết định phân chia phần đất không do cụ đứng tên (không phải của cụ) là không phù hợp, nên không thể xem xét đây là di chúc hợp pháp để buộc các đương sự thực hiện, đối với xác nhận của các cô, chú của bà H chỉ xác nhận nghe cụ Sở nói cho, chứ không có căn cứ nào khác thể hiện việc tặng cho, nên đây chỉ là chứng cứ mang tính chất tham khảo, còn trong anh em có người xác định đất tranh chấp của bà H, có người xác định của bà D nên cũng không đáng tin, hơn nữa nếu là đất của bà H được tặng cho thì tại sao ngay sau khi bà mãn hạn tù năm 1998 về bà không yêu cầu bà D trả đất và tách QSDĐ cho mình mà bà bỏ đi làm ăn sinh sống tại Năm Căn cho đến nay? Trong khi đó về phía bà D được UBND cấp QSDĐ vào năm 1994, thời điểm này bà H đang phải chấp hành án về tội giết người, cùng thời điểm bà D được cấp QSDĐ thì cụ Sở cũng được cấp QSDĐ của một phần đất khác gần đó, việc cấp đất của hai người thể hiện cùng tờ trình, cùng Quyết định, và cùng thời gian được cấp, như vậy nếu cụ Cao cho đất bà H thì không nhất thiết phải để cho bà D đứng tên mà tự cụ vẫn đăng ký đứng tên rồi sau này chuyển cho bà H, bởi thời điểm này việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ đại trà chỉ cần kê khai là được cấp, hơn nữa về chi phí để được cấp QSDĐ khi tặng cho sẽ được miễn thuế nếu là đất cha mẹ tặng cho con, nếu là anh chị em tặng cho nhau vẫn phải chịu thuế theo quy định, nên khả năng việc cụ Cao cho bà H đất để bà D đứng tên QSDĐ dùm trường hợp này sẽ khó xảy ra. Căn cứ quan trọng là phần đất tranh chấp bà D là người được cấp QSDĐ vào năm 1994 và quản lý sử dụng ổn định từ trước khi bà được cấp QSDĐ cho đến nay đã hơn 30 năm, trong thời gian quản lý sử dụng đất bà D thực hiện nghiêm quyền và nghĩa vụ của người được cấp QSDĐ, trong đó có việc bà D là người đóng tiền làm lộ giới đi ngang phần đất tranh chấp, như vậy chưa đủ cơ sở xác định cụ Sở tặng cho bà H phần đất tranh chấp.

Việc bà N cho rằng phần đất bà D được cấp QSDĐ trong đó cụ Sở cho ba người gồm bà, bà D và bà H, bà D đồng ý nên đã giao đất và tách QSDĐ cho bà xong, đây là chứng cứ chứng minh việc cụ Sở tặng cho đất bà H, tuy nhiên bà D không thừa nhận việc tặng cho này, bà cho rằng việc giao đất và sang tên QSDĐ cho bà N là do bà nợ tiền bà N nên bà giao đất cho bà N để trừ nợ. Qua lời trình bày của hai đương sự, HĐXX xem xét lại hồ sơ cấp QSDĐ cho bà N, thể hiện bà D tặng cho đất bà N không có văn bản nào thể hiện bà N được cụ Sở tặng cho đất để bà D đứng tên dùm. Mặt khác bà N cho rằng bà H có khoan đất làm nền nhà trên phần đất tranh chấp vào năm 2007, nhưng tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/3/2022 BL 156,157 không thể hiện có nền nhà như bà N trình bày, đây chỉ là trình bày của bà N. Qua các chứng cứ và lập luận nêu trên xét thấy yêu cầu khởi kiện của bà H là chưa có cơ sở nên kháng cáo của bà D được xem xét chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa kiến nghị không chấp nhận kháng cáo của bà D, tuy nhiên như nhận định trên có cơ sở xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà D nên HĐXX sửa án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định và thẩm định giá bà H phải chịu theo quy định tại Điều 147, 157, 165 Bộ luật TTDS. Bà D được miễn dự nộp án phí phúc thẩm theo quy định tại điều 148 Bộ luật TTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 309, 147, 148, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị D. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 126/2024/DS-ST ngày 05/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị D trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.946,4m² (điểm M7, M8, M9, M10) thuộc thửa số 60, tờ bản đồ số 11 (chỉnh lý năm 2012), tọa lạc tại Khóm N, thị trấn, huyện C, tỉnh C .. *(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).*

2. Về chi phí đo đạc, định giá phần đất tranh chấp: Bà Nguyễn Thị H phải chịu toàn bộ số tiền là 24.816.000đ *(Hai mươi bốn triệu, tám trăm mười sáu nghìn đồng)*. Bà H đã dự nộp tạm ứng thanh toán xong.

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm bà Nguyễn Thị H được miễn nộp và miễn dự nộp.
- Án phí phúc thẩm bà Nguyễn Thị D được miễn dự nộp.

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, 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**

Ninh Quang Thế