

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 365/2024/DS-PT
Ngày: 26 – 12 – 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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị My My, bà Nguyễn Thị Thu Trang;

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công Bình – Thư ký Tòa án;

Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên
tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 252/2024/TLPT-DS ngày
07/10/2024 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số
21/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 316/2024/QĐ - PT ngày
04/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 330/2024/QĐ-PT ngày 27/11/2024
giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1977;

Trú tại: Tổ 7, phường T, quận L, Thành phố Hà Nội (Có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1966;
Trú tại: Thôn N, xã D, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1970;

Trú tại: Số 47 Đ phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Lương T, sinh năm 1964;

Trú tại: Thôn X, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Khắc C, sinh năm 1968; Trú tại: Số 47 Đ, phường V, thành
phố N, tỉnh Khánh Hòa (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1967;
Trú tại: Số 47 Đ, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Có mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn H2, sinh năm 1982.

Trú tại: Thôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

2. Ông Phạm Bá T1, sinh năm 1950 (Vắng mặt);

3. Ông Vũ Minh Đ (Có mặt);

Cùng trú tại: Thôn T, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P là bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào ngày 07/10/2021, ông Nguyễn Lương T có chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P một thửa đất số 7660, tờ bản đồ số 47, với diện tích 4.700m², với giá theo thỏa thuận là 300.000.000 đồng. Hai bên đã làm thủ tục công chứng tại văn phòng công chứng B, tỉnh Đắk Lắk. Sau đó ông T đã bàn giao toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà P, thì ông T có nói rõ: Diện tích đất thửa đất số 7660 trên thực tế còn dư hai cái ao phía dưới và khoảng 500m² đất phía trên giáp đất ông Phạm Bá T1 và đường nhựa dân sinh.

Như vậy, ngoài diện tích 4.700m² đất có trong giấy CNQSD đất thì còn đất dư là hai cái ao và 500m², ông T cũng đã bàn giao cho bà P (vườn cũng được rào kín từ thời chủ cũ mà ông T đã mua từ ông C, bà H, có cổng cửa sắt, có nhà xây. Ông T còn giải thích thêm số đất dư (khoảng 500m², phía tiếp giáp với ông Phạm Bá T1 là đất bờ lô chống cháy của Công ty nếu nhà nước làm đường thì bà P phải bàn giao lại, nếu không thì bà P có quyền quản lý, sử dụng vì đất đó nằm trong bờ rào lưới B40 mà bà P mua của ông C và bà H trước đây, ông T giao đất cho bà P thì có chỉ ranh giới tiếp giáp tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp ông Vũ Đình Đ1 và ông Đ
- Phía Nam giáp ông Nguyễn Đức H3
- Phía Tây giáp đường dân sinh xóm X, thôn T và các hộ ông Nguyễn T2, Nguyễn Đôn T3, Vũ Minh Đ.
- Phía Bắc giáp đất ông Phạm Bá T1.

Thửa đất của bà P về tứ cận không hề tiếp giáp với thửa đất trống nào, cũng không hề tiếp giáp với thửa số 11651, tờ bản đồ 47 nào cả. Trong giấy chứng nhận QSD đất số DB 11467 ngày 03/11/2021 do sở Tài nguyên Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà P không thể hiện thửa 11651 đã chứng minh rõ. Thửa đất nêu trên bà P đã mua bán sòng phẳng với ông T và ông T đã cam kết đất không có tranh chấp thì bà P mới mua. Và thực tế từ khi ông T làm thủ tục sang nhượng mảnh đất cho bà P qua Văn phòng công chứng B ngày 07/10/2021, đến khi Sở Tài nguyên Môi trường xét cấp GCNQSDĐ, nhận đất vườn, nhà và nhờ ông T trông coi vườn thì cũng không có sự tranh chấp nào.

Đến tháng 11/2022 khi UBND xã C làm thông báo công khai cấp mới QSDĐ cho bà Phạm Thị H thửa 11651, tờ bản đồ 47, thuộc thôn 12, xã C, huyện C, là thửa đất hiện bà P đang quản lý, sử dụng, bà P mới được biết có sự tranh chấp giữa bà Phạm Thị H chủ đất cũ trước đây đã chuyển nơi ở về Nha Trang, Khánh Hòa với ông T về số đất dư so với bìa đồ nằm trong mảnh đất mà ông T đã giao cho bà P quản lý và sử dụng. Ngoài diện tích đất được ghi trong GCNQSDĐ còn có khoảng 500m² đất không nằm trong GCNQSDĐ là của ông T chuyển nhượng cho bà P.

Như vậy, tổng diện tích đất trong bìa đồ 4.700m² và khoảng 500m² ngoài bìa đồ đều là của bà P. Vì vậy, bà P làm đơn khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng diện tích 500m² đất đối với bà Phạm Thị H hiện đang làm thủ tục xin cấp mới quyền sử dụng đất mà UBND xã C đang công khai thông tin, đề nghị Tòa án công nhận.

2. Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 7660, tờ bản đồ số 47 có diện tích 4.700m² là bà H khai hoang từ năm 1986. Đến năm 1989, bà H có đào ao nuôi cá và tưới cà phê. Còn thửa đất số thửa 11651, tờ bản đồ 47, với diện tích 500m² là do năm 2005 gia đình bà H có nói chuyện với ông Phạm Bá T1 chuyển nhượng tặng cho gia đình bà H. Đến năm 2021 thì bà H có chuyển nhượng lại thửa đất 7660 nêu trên cho ông T với diện tích 4.700m² và công chứng tại Văn phòng Công chứng huyện C, số diện tích còn lại của gia đình thì chưa bán hoặc sang nhượng cho bất kỳ ai, vì số phần dư của thửa đất bà H chưa làm thủ tục kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H không đồng ý. Nhận thấy bà Nguyễn Thị P đi kiện không có căn cứ, giấy tờ gì cả, đề nghị Tòa án không chấp nhận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lương T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 7660, tờ bản đồ số 47 nêu trên do ông T nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Khắc C, khi chuyển nhượng bà H, ông C không nói đất thừa, đất dư gì cả. Sau đó ông T chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị P diện tích 4.700m² nằm trong giấy CNQSDĐ ngoài ra ông T không chuyển nhượng diện tích nào nằm ngoài GCNQSDĐ, sau khi mua các bên đã bàn giao xong thì thời gian đầu (cuối năm 2021 và đầu năm 2022) bà P có nhờ ông T trông coi giùm thửa đất trên, đến giữa năm 2022 thì bà P có nhờ một người nào ở thành phố Buôn Ma Thuột trông coi, ông T đã bàn giao chìa khóa cho người đó trông coi nên sau này ông T không biết thửa đất trên do ai quản lý và sử dụng.

Đến cuối năm 2022 thì thửa đất này bỏ hoang và ông T thấy hiện tại có ông Nguyễn Đức T4 và bà Lê Thị M đang sử dụng để trồng bắp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông

Nguyễn Khắc C, bà Phạm Thị H1 trình bày:

Bà H1 đưa vợ chồng em bà là Phạm Thị H vào Đắc Lắc sinh sống (năm 1988) có khai hoang được thửa đất có diện tích 4.700m². Đến năm 2005 có nói ông Phạm Bá T1 bán cho mảnh đất rẻo nhưng ông T1 không bán mà cho bà H khoảng 500m², sau đó bà H có đào hồ để tưới nước nhưng không đủ nước tưới nên đã đổi đất cho ông Đ2 diện tích đất đào ao hiện nay. Sau này địa chính xã C kiểm tra thấy thửa đất nên có báo cho gia đình bà H lên làm thủ tục cấp mới diện tích đất 500m² nên bà H lên làm đơn xin cấp giấy CNQSDĐ thì bị bà Nguyễn Thị P tranh chấp; ông T1 có nhường thêm cho 50m² đất thổ cư nhưng vẫn chưa làm được bì a đỏ. Phần khác nhất trí với phần trình bày của bị đơn bà Phạm Thị H và không có ý kiến gì bổ sung, thửa đất số 11651, tờ bản đồ số 47 không liên quan gì đến ông H2 và ông Đ.

5. Người làm chứng ông Phạm Bá T1 trình bày:

Thửa đất chéo chéo vườn trước đây do gia đình ông T1 khai hoang canh tác, đến năm 2005 gia đình có cho bà Phạm Thị H canh tác cho vuông vườn, diện tích bao nhiêu thì ông không rõ, có vị trí tại thửa đất các bên đang tranh chấp hiện nay.

6. Người làm chứng ông Nguyễn H2 trình bày:

Ông H2 là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Lương T nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, sau khi tìm được người mua lại thửa đất là bà Nguyễn Thị P thì đã tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ trực tiếp từ ông T sang bà P theo luật định. Khi chuyển nhượng đất cho ông T có nói đất có bờ rào bao quanh, có cả diện tích hồ nước đang quản lý toàn bộ.

Tại Bản án số 21/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc tranh chấp thửa đất số 11651, tờ bản đồ 47 tại xã C, huyện C có diện tích đất 493,6m² đối với bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Khắc C.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 05/7/2024 và ngày 06/7/2024, bà Nguyễn Thị P và đại diện theo ủy quyền của bà P là bà Nguyễn Thị M kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại theo hướng hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự giữ nguyên quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích, đánh giá đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bà Nguyễn Thị P và đại diện theo ủy quyền của bà P là bà Nguyễn Thị M là không có cơ sở nên 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 bà Nguyễn Thị P và đại diện theo ủy quyền của bà P là bà Nguyễn Thị M, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và đại diện ủy quyền của nguyên đơn trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và đại diện theo ủy quyền của bà P là bà Nguyễn Thị M, thấy rằng :

[2.1] Thửa đất số 7660, tờ bản đồ số 47, với diện tích 4.700m² tại thôn T, xã C, huyện C được cấp Giấy CNQSDĐ số R422072 ngày 08/6/2001 cho bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Khắc C. Ngày 23/6/2021 bà H, ông C chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Lương T. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy CNQSDĐ số DA 241967 ngày 16/7/2021. Sau đó, ông T có giao dịch chuyển nhượng thửa đất cho ông Nguyễn H2 nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Sau khi ông Nguyễn H2 tìm được người nhận chuyển nhượng lại thửa đất là bà P, ngày 07/10/2021 ông T làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất trực tiếp từ ông T sang cho bà P.

[2.2] Nhận thấy, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện ông T chỉ chuyển nhượng cho bà P thửa đất số 7660, tờ bản đồ số 47, có diện tích 4.700m², hai bên đã làm thủ tục công chứng tại văn phòng công chứng B, tỉnh Đắk Lắk. Các bên đã bàn giao quyền sử dụng đất trên thực địa và bà P quản lý, sử dụng từ năm 2021 cho đến nay; Phía nguyên đơn cho rằng khi bàn giao đất thì ông T có

nói rõ thửa đất số 7660 trên thực tế còn dư hai cái ao phía dưới và khoảng 500m² đất phía trên giáp đất ông Phạm Bá T1 và đường nhựa dân sinh. Bà H cho rằng phần diện tích đất tranh chấp thửa 11651, tờ bản đồ 47, diện tích 500m² là do ông Phạm Bá T1 tặng cho gia đình bà vào năm 2005, gia đình bà chỉ chuyển nhượng cho ông T thửa đất 7660 với diện tích đất 4.700m² chứ không chuyển nhượng diện tích đất 500m² nêu trên, quá trình giải quyết vụ án ông T cũng xác định ông T thực tế chỉ chuyển nhượng cho bà P diện tích đất 4.700m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngoài ra ông không chuyển nhượng diện tích nào nằm ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Mặt khác, qua kiểm tra đo đạc lại hiện trạng diện tích thửa đất số 7660, tờ bản đồ số 47 có diện tích 4.534.3m² như vậy so với Giấy CNQSD đất được cấp còn thiếu 165,7m², nguyên đơn căn cứ việc chênh lệch này để khởi kiện là không có cơ sở, bởi lẽ qua xem xét bản đồ hiện trạng thửa đất số 7660 mà bà P đang quản lý, sử dụng và sơ đồ thửa đất được cấp, khi được lồng ghép lại với nhau thấy cạnh phía Nam của thửa đất không trùng khớp, nguyên nhân thiếu đất không phải do bà H lấn chiếm đất ở cạnh phía Bắc của thửa đất. Hơn nữa, ranh giới giữa hai thửa đất 7660 và 11651 là con đường dân sinh nên không có căn cứ xác định có sự lấn chiếm. Đồng thời, diện tích đất 500m² (đo thực tế 493,6 m²) thuộc thửa đất số 11651, tờ bản đồ 47 của xã C, huyện C mà bà P tranh chấp nằm ngoài diện tích đất ông T đã chuyển nhượng cho bà P, không thuộc thửa đất số 7660, tờ bản đồ số 47 được cấp giấy CNQSDĐ cho bà P.

[3] Từ những phân tích, nhận định trên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị M;

Giữ nguyên Bản án số 21/2024/DS-ST ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ điểm a khoản 5 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về việc tranh chấp thửa đất số 11651, tờ bản đồ 47 của xã C, huyện C có diện tích đất 493,6m² đối với bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Khắc C.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị P phải chi 1.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 4.382.000 đồng chi phí đo đạc kỹ thuật địa chính.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị P đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/ 0017564 ngày 06/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị P phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị P đã nộp (bà Nguyễn Thị M nộp thay) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0006640 ngày 11/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư Kuin;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đăng Công TTĐT TANDTC;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng