

Bản án số: 198/2024/DS-PT

Ngày: 26 - 4 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và 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 Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy An là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 tháng 3 và ngày 26 tháng 4 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: 344/2022/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 285/2022/QĐXX-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị T, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Chị Bùi Kim N, sinh năm 1976;
Địa chỉ cư trú: Ấp D, thị trấn G, huyện Đ, tỉnh Bạc Liêu (văn bản ủy quyền ngày 28/10/2020), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Anh T1
- Văn phòng luật sư Lê Anh T1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh C (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1950;

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông C:

- Bà Trần Thị K, sinh năm 1958;

- Chị Nguyễn Thị Hòa L, sinh năm 1981;
- Anh Nguyễn Kha M, sinh năm 1983;
- Chị Nguyễn Thị Hà K1, sinh năm 1984;
- Anh Nguyễn Duy L1, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Đ, Cà Mau.

2.2. Anh Nguyễn Kha M, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Chí T2 – Công ty TNHH một thành viên C1 và C, thuộc Đoàn luật sư Thành phố H (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 3.1. Bà Trần Thị K, sinh năm 1958;
- 3.2. Anh Nguyễn Duy L1, sinh năm 1989;
- 3.3. Chị Phạm Mộng N1, sinh năm 1982;
- 3.4. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1977;

Người đại diện hợp pháp của bà K, anh L1, chị N1 và anh T3: Chị Nguyễn Thị Hòa L (văn bản ủy quyền ngày 13/3/2023).

- 3.5. Chị Nguyễn Thị Hòa L, sinh năm 1981 (có mặt)
- 3.6. Chị Nguyễn Thị Hà K1, sinh năm 1984;
- 3.7. Anh Nguyễn Khánh D;
- 3.8. Anh Nguyễn Khánh L2;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Đ, Cà Mau.

- 3.9. Chị Bùi Kim N;
- 3.10. Ủy ban nhân dân huyện Đ;

Địa chỉ trụ sở: Khóm A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Bà Trương Thị T; bà Trần Thị K; anh Nguyễn Duy L1; anh Nguyễn Kha M; chị Phạm Mộng N1; chị Nguyễn Thị Hòa L; anh Nguyễn Văn T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện nguyên đơn, chị Bùi Kim N trình bày: Vào năm 2001, ông C chuyên nhượng cho bà T phần đất ngang 24m, dài 40m tọa lạc ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 10.000.000đ, có làm giấy tay. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận thêm sau này khi Nhà nước làm lộ thì phía bà T sẽ được hưởng luôn phần đất mặt tiền giáp lộ. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà T thuê người bơm lên phần đất, giá 30.000.000 đồng. Năm 2002, bà T xây dựng trại giống, phía gia đình ông C không có ý kiến phản đối. Năm 2006, anh M được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp. Sau khi biết được anh M đứng tên phần đất bà T đang sử dụng, bà T yêu cầu ông C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên cho bà T

nhưng ông C không đồng ý và phát sinh tranh chấp. Năm 2012, bà T khởi kiện ông C, anh M đến Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi và đã được Tòa án hòa giải thành với nội dung: Ông C và anh M đồng ý chuyển nhượng cho bà T phần đất ngang 24m, dài một bên là 40m, một bên là 40,6m nên bà T rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên, sau đó ông C, anh M không thực hiện đúng như thỏa thuận nên các bên tiếp tục phát sinh tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện ngày 02/11/2020, bà T khởi kiện ông C, anh M các nội dung:

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông C được xác lập ngày 19/7/2001 là hợp pháp. Buộc ông C và anh M tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao lại cho bà T phần đất diện tích 966,48m².

Buộc ông C, anh M giao lại phần đất trước mặt tiền có chiều ngang 24m, chiều dài tính từ nơi tiếp giáp của phần đất 966,48m² do ông C chuyển nhượng cho bà trở ra lộ giới Nhà nước theo thỏa thuận ngày 19/7/2001.

Tại đơn khởi kiện ngày 20/4/2022, bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho anh Nguyễn Kha M tại thửa 171, tờ bản đồ số 14. Buộc ông C, anh M tháo dỡ các tài sản trên đất tranh chấp.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/5/2022, bà T yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp diện tích 155,1m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà.

Đại diện hợp pháp của bị đơn, chị Nguyễn Thị Hòa L trình bày: Chị thừa nhận có việc chuyển nhượng đất giữa ông C với bà T theo chị N trình bày, có làm giấy tay nhưng khi chuyển nhượng vợ và các con ông C không biết. Từ trước đến nay, ông C không có thỏa thuận cho bà T phần đất mặt tiền tiếp giáp với phần đất chuyển nhượng như chị N trình bày vì phía trước phần đất chuyển nhượng là đường bờ ruộng, không phải lộ làng. Chị không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Bị đơn, anh Nguyễn Kha M trình bày: Nguồn gốc phần đất ông Nguyễn Văn C (cha anh M) nhận sang nhượng từ ông Lý Văn L3 vào khoảng năm 1993 - 1994, sau đó ông C tặng cho anh M và anh M đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh M không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T vì hiện tại anh đã đứng tên quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T với ông Nguyễn Văn C đối với phần đất diện tích 965,9m² tọa lạc ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất anh Nguyễn Kha M điểm M3M4 dài 40,49m; hướng Tây giáp đất anh Nguyễn Kha M điểm M5M6 dài 40,00m; hướng Nam giáp đất anh Nguyễn Kha M điểm M4M5 dài 24,0m; hướng

Bắc giáp đất anh Nguyễn Kha M điểm M3M6 dài 24,0m.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 155,1m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà.

Buộc anh Nguyễn Kha M, chị Phạm Mộng N1, chị Nguyễn Thị Hòa L và anh Nguyễn Văn T3 giao cho bà Trương Thị T phần đất diện tích 13,1m² và tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất tọa lạc ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất anh Nguyễn Kha M điểm M1'M6' dài 4,66m; hướng Tây giáp đất anh Nguyễn Kha M điểm M1M6 dài 4,06m; hướng Nam giáp đất chị Bùi Kim N đang quản lý, sử dụng điểm M6M6' dài 03m; hướng Bắc giáp lộ xi măng điểm M1M1' dài 3,06m.

Buộc bà Trương Thị T có trách nhiệm thanh toán cho anh Nguyễn Kha M, chị Phạm Mộng N1 số tiền 25.899.605đ.

Buộc bà Trương Thị T có trách nhiệm thanh toán cho chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Văn T3 số tiền 9.699.605đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Kha M số AĐ 746642 thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.678,4m².

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 11/10/2022, bà Trương Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng giao cho bà quyền quản lý, sử dụng phần đất theo mảnh trích đo thuộc thửa số 285, diện tích 155,1m²; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 746642, thửa số 171, tờ bản đồ số 14 đứng tên Nguyễn Kha M; buộc anh Nguyễn Kha M tháo dỡ, di dời các tài sản trên đất trả lại hiện trạng sân trại giống và phần mặt tiền.

Ngày 17/10/2022, anh Nguyễn Kha M, chị Phạm Mộng N1, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Văn T3 có đơn kháng cáo cùng yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc anh M và chị N1 giao cho nguyên đơn lối đi với diện tích 13,1m² đất và tháo dỡ di dời các tài sản trên đất; không chấp nhận trả cho nguyên đơn tiền công bồi đắp làm lối đi với số tiền 10.000.000 đồng. Đồng thời, xem xét, giải quyết lại về các chi phí tố tụng như: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và chi phí giám định.

Ngày 17/10/2022, bà Trần Thị K, anh Nguyễn Duy L1 có đơn kháng cáo cùng yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng xem xét, giải quyết lại về các chi phí tố tụng như: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và chi phí giám định.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Đại diện nguyên đơn, chị N trình bày:* Rút một phần kháng cáo về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất đứng tên Nguyễn Kha M; giữ nguyên

nội dung kháng cáo về yêu cầu giải quyết giao cho bà T được quản lý, sử dụng phần đất theo mảnh trích đo địa chính có diện tích 155,1m² thuộc thửa số 285; không đồng ý nhận tài sản trên đất vì gia đình bị đơn cố tình xây cất trên đất khi có tranh chấp và được cơ quan chức năng lập biên bản không cho tác động.

- *Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày căn cứ kháng cáo:*

Đối với kết quả giám định chữ ký của ông C do cơ quan giám định tỉnh Cà Mau kết luận là phù hợp với lời khai ông Q là ông C ký vào văn bản, nhưng Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh giám định lại thì không phải chữ ký của ông C là chưa khách quan.

“Hợp đồng cho thuê đất nuôi tôm dài hạn và bổ sung sang nhượng đất” lập ngày 12/9/2001 đã được giám định là chữ ký tên của ông C phù hợp với lời trình bày của người viết hợp đồng hộ cho ông C, bà T, qua giám định thì chữ ký tên của Chủ tịch UBND xã và con dấu UBND xã là đúng.

Việc cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh M trùm lên phần đất của bà T là do anh M kê khai, cơ quan chuyên môn không kiểm tra, xác minh nên không nắm được sự việc bà T san lấp mặt bằng và xây dựng công trình trên đất từ năm 2001, đến năm 2006 anh M mới được cấp giấy và năm 2020 anh M mới xây cất trái phép trên phần đất tranh chấp.

Nhà, Trại giống của bà T xây dựng hết chiều ngang 24m và mặt tiền quay ra lộ, nếu không có mặt tiền thì không thể sinh hoạt và kinh doanh, sẽ không có lối đi ra cho nên sau khi lập hợp đồng mua bán chưa có chứng thực thì bà T đã lập lại hợp đồng ghép chung hai hợp đồng thành một hợp đồng và nhờ UBND xã xác nhận có nội dung ông C giao cho bà T phần đất giáp lộ.

Do đó, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận kháng cáo của bà T.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Yêu cầu chấp nhận kháng cáo của gia đình bị đơn, không đồng ý dành lối đi 13,1m² và di dời tài sản trên lối đi này.

Trước đây, cơ quan giám định tỉnh Cà Mau kết luận chữ ký ông C nhưng cơ quan giám định cấp trên kết luận không phải chữ ký ông C.

Khi bị đơn xây dựng, bà T gửi đơn đến UBND xã cho rằng ông C xây dựng trên đất nhà nước, chứ lúc này bà T chưa xác nhận đất của bà T, cho nên chính quyền yêu cầu tạm dừng tác động trên đất 02 tháng để xem xét, hết thời gian này do chính quyền đại phương không có ý kiến gì nên gia đình ông C tiếp tục xây dựng trên đất. Gia đình ông C có đổ cát, san lấp trên phần đất. Theo văn bản của UBND xã thì phần đất tranh chấp thuộc về các hộ dân, anh M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được xây dựng trên đất. Năm 2012, hai bên đã xác định vị trí phần đất có tứ cận đều giáp đất ông C chứ không có hướng nào giáp đất bà T. Văn bản “Hợp đồng

cho thuê đất nuôi tôm dài hạn và bổ sung sang nhượng đất” lập ngày 12/9/2001 do chủ tịch UBND xã ký đóng dấu của UBND xã là sự thật, nhưng vấn đề đặt ra ai là người đem văn bản đến cho Chủ tịch xã ký và chữ ký tên bên bán có phải ông C ký hay không? đất là của hộ gia đình, nhưng ông C hứa cho đất thì có đúng hay không? thời điểm năm 2001 chưa có quy hoạch làm lộ nhưng trong hợp đồng lại thể hiện cho bà T phần đất giáp lộ là chưa phù hợp.

- Đại diện hợp pháp của bị đơn, chị Nguyễn Thị Hòa L và anh Nguyễn Kha M trình bày: Đồng ý với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn; yêu cầu giám định lại ở cơ quan chuyên môn cấp trên đối với chữ ký tên của ông C tại văn bản “Hợp đồng cho thuê đất nuôi tôm dài hạn và bổ sung sang nhượng đất” lập ngày 12/9/2001; trường hợp kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận thì phải giao trả giá trị xây dựng trên đất cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn đối với chi phí giám định chữ ký, buộc bà T phải chịu 9.370.000 đồng. Áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm về chi phí giám định chữ ký; không chấp nhận yêu cầu giám định lại chữ ký tên của ông C.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của bà Trương Thị T, bà Trần Thị K, anh Nguyễn Duy L1, anh Nguyễn Kha M, chị Phạm Mộng N1, chị Nguyễn Thị Hòa L và anh Nguyễn Văn T3 thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Theo mảnh trích đo địa chính ngày 04/12/2020, đất tranh chấp là hai thửa đều thuộc tờ bản đồ số 5 (bản đồ địa chính năm 2012): phần đất thứ nhất theo đo đạc thực tế có diện tích 965,9m² thuộc thửa số 286 và phần đất thứ hai là phần đất giáp lộ (liền kề với thửa 286) có diện tích 155,1m² thuộc thửa số 285; cả hai phần đất này nằm trong diện tích đất 2678.4m² thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 14 (bản đồ địa chính năm 2005), do Hộ Nguyễn Kha M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất được UBND huyện Đ cấp ngày 28/11/2006.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng sang nhượng QSD đất lập ngày 02/11/2001 đối với 965,9m² đất, buộc bị đơn giao phần đất cho nguyên đơn và 155,1m² đất thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn, buộc những người ở trên

đất tháo dỡ, di dời tài sản trả lại mặt bằng cho nguyên đơn. Tại cấp sơ thẩm, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bản án sơ thẩm quyết định:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T với ông Nguyễn Văn C đối với phần đất diện tích 965,9m², các đương sự đồng ý với phán quyết này, không kháng cáo;

+ Không chấp nhận khởi kiện của bà T về việc yêu cầu công nhận phần đất diện tích 155,1m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T. Buộc bị đơn chừa lối đi cho nguyên đơn là 13,1m²; nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn

[3.1] Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn chưa cung cấp hợp đồng ngày 12/9/2001 có chứng thực của UBND xã; do đó cấp sơ thẩm xem xét hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với ông C lập ngày 19/7/2001 với diện tích 965,9m² không có công chứng hoặc chứng thực, bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng này; bị đơn đồng ý, qua đó cho thấy sự kiện bà T nhận sang đất từ ông C là thực tế có xảy ra, được gia đình ông C chấp nhận.

[3.2] Theo nguyên đơn, sau khi nhận sang nhượng 965,9m² (theo mảnh trích đo thuộc thửa 286) thì san lấp mặt bằng với độ sâu khoảng 02 m và xây dựng nhà, xây dựng 04 trại sản xuất tôm giống trên toàn bộ phần đất. Đối với 155,1m² tại mảnh trích đo thuộc thửa 285 ở phía trước trại giống liền kề với thửa 286, nguyên đơn cũng bồi đắp, san lấp mặt bằng để làm đường đi vào nhà và trại giống phục vụ cho hoạt động kinh doanh tôm giống. Lời trình bày của nguyên đơn thể hiện ở các chứng cứ:

Thứ nhất, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và hồ sơ vụ án thể hiện bà T đã xây dựng hết đất mặt tiền ngang 24m; năm 2003 được cấp giấy phép kinh doanh lần đầu, ngành nghề kinh doanh là sản xuất và kinh doanh tôm giống, nguyên đơn cung cấp hình ảnh ở thời điểm anh M chưa cất nhà trên thửa đất số 285 giáp lộ thì bà T đã san lấp đất bằng tương đương với bằng mặt thửa 286; như vậy bà T đã bồi đắp, sử dụng trước khi anh M cất nhà là có căn.

Thứ hai, thời điểm bà T mua đất từ ông C thì con lộ phía trước chưa mở rộng và cũng không biết nhà nước giải tỏa đến vị trí nào cho nên tại văn bản “*Hợp đồng cho thuê đất nuôi tôm dài hạn và bổ sung sang nhượng đất*” lập ngày 12/9/2001 giữa bà T với ông C có nội dung: “...*Trước đây vào ngày 19/07/2001 tôi có sang một phần đất cho bà Trương Thị T, chiều ngang đất 24 mét chiều dài 40 mét. Tôi thỏa thuận sau này nhà nước có làm con lộ phía trước đất bà T thì tôi cho tặng thêm phần đất đến giáp lộ nhà nước, cộng thêm 40 mét chiều dài tôi đã sang. Bà T được trọn quyền sở hữu phần đất mặt tiền lộ...*”, văn bản có sự chứng thực của UBND xã T, huyện Đ. Xét về nội dung và hình thức của văn bản phù hợp với quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; do đó, hợp đồng lập ngày 12/9/2001 có giá trị pháp lý. Nếu như phần đất có nguồn gốc đúng như thể hiện trong giấy chứng

nhận QSD đất là do khai phá, thì ông C có quyền tặng cho bà T để làm lối đi khi ông C sang bán phần đất liền kề phía sau;

Thứ ba, trên thực tế, từ năm 2001 bà T đã mua phần đất 965,9m² xây nhà, xây trại giống cơ bản trên toàn bộ diện tích đất, mặt tiền nhà và trại giống quay mặt ra đường lộ, bà T san lấp mặt bằng cho toàn bộ 155,1m² phía trước để làm đường đi vào nhà và phục vụ cho hoạt động kinh doanh, qua hình ảnh thể hiện 155,1m² đất bà T san lấp cao bằng nền trại giống và một số nhân chứng là công nhân và người mua tôm tại Trại giống Kim N xác nhận.

Kể từ khi anh M xây dựng trên thửa đất 285 vào năm 2020 cho đến nay khoảng 04 năm thì nguyên đơn đã ngưng hoạt động 04 trại giống và cũng không sinh hoạt được trên căn nhà vì không có lối đi vào là thực tế xảy ra.

Thứ tư, theo anh M không đồng ý yêu cầu của bà T là vì anh đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Qua xem xét hồ sơ thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh M thửa 171 diện tích 2678.4m² (trong đó có diện tích tranh chấp 965,9m² và 155,1m²) thể hiện nguồn gốc sử dụng đất là khai phá; như vậy, anh M khai phá thời điểm nào, gia đình anh M quản lý, sử dụng đất từ khi nào; hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh M thì bà T không ký tên giáp ranh, nếu như bà T biết sự việc cấp QSD đất cho anh M thì bà sẽ phản đối. Tại văn bản số 465 ngày 17/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ thể hiện có thiếu sót khi cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Hộ Nguyễn Kha M.

Thứ năm, qua xem xét toàn diện chứng cứ thể hiện thửa 285 có diện tích 155,1m² nhưng thực chất chiều dài từ thửa 285 đến thửa 286 của bà T một cạnh 4,06m và một cạnh 8,86m, còn chiều ngang 24m bằng với kích thước bà T mua từ ông C. Thửa 286 và 285 liền kề, thửa 285 giáp với lộ, thửa 285 bà T sử dụng làm đường đi vào thửa 286, nếu không có thửa 285 thì gia đình bà T không có đường đi vào nhà, trại giống; cho nên ngày 12/9/2001 bà T và ông C đã lập lại hợp đồng thay cho hợp đồng đã lập ngày 19/7/2001 thể hiện nội dung ông C giao cho bà T diện tích đất từ thửa 286 ra đến giáp lộ (nay thửa 285) và bà T quản lý, sử dụng ổn định thửa 285; trong khi đó gia đình ông C không có quản lý, sử dụng thửa 285 cho đến năm 2020 khi có tranh chấp thì anh M, chị L mới cất quán café và xây nhà vệ sinh trước nhà và trại giống dẫn đến bà T ngừng kinh doanh. Xét về thực tế, bà T quản lý, sử dụng từ năm 2002 cho đến khi có tranh chấp, theo quy định tại Điều 2 Luật đất đai năm 1993: “*Người sử dụng đất ổn định, được Ủy ban nhân dân xã, thị trấn xác nhận thì được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”, căn cứ vào quy định này, thì bà T thuộc diện được xem xét để cấp giấy chứng nhận. Anh M căn cứ vào việc anh đứng tên giấy chứng nhận QSD đất nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Từ phân tích trên, dù căn cứ kết luận 155,1m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T; do đó, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Buộc những người

đang ở trên phần đất tháo dỡ, di dời nhà và tài sản trên đất để giao trả lại phần đất cho bà T.

[4] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Kha M, chị Phạm Mộng N1, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Văn T3, bà Trần Thị K và anh Nguyễn Duy L1 không đồng ý chừa cho nguyên đơn 13,1m² đất và tháo dỡ di dời các tài sản trên đất; không chấp nhận trả cho nguyên đơn tiền công bồi đắp với số tiền 10.000.000 đồng

Với nhận định ở trên về kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận, 155,1m² thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà T cho nên kháng cáo của gia đình bị đơn về lối đi 13,1m² đất và tháo dỡ di dời các tài sản trên lối đi cũng như việc giao trả cho nguyên đơn công bồi đắp lối đi không được chấp nhận.

[5] Đối với các khoản tiền mà bản án sơ thẩm tuyên, như tiền công bồi đắp của nguyên đơn 10 triệu đồng và số tiền nguyên đơn phải trả cho bị đơn về giá trị tài sản do chừa lối đi không buộc hai bên đương sự phải thanh toán cho nhau bởi vì do sửa án sơ thẩm, phần đất 155,1m² thuộc quyền quản lý sử dụng của bà T.

[6] Đối với tài sản trên đất do gia đình anh M và gia đình chị L xây cất từ năm 2020, việc xây dựng trên đất sau khi tranh chấp xảy ra, cơ quan chức năng lập biên bản không cho tác động trên đất, không cho xây dựng trên phần đất tranh chấp nhưng vợ chồng anh M, vợ chồng chị L vẫn xây dựng, cho nên có lỗi trong trường hợp này. Phía nguyên đơn không đồng ý nhận công trình trên đất bởi vì không sử dụng được, nếu sử dụng thì không có lối đi vào trại giống và nhà của nguyên đơn. Vì vậy, buộc gia đình anh Nguyễn Kha M, chị Phạm Mộng N1 và gia đình chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Văn T3 phải tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà cửa, tài sản có trên đất để giao trả 155,1m² đất cho bà T.

[7] Đối với kháng cáo anh Nguyễn Kha M, chị Phạm Mộng N1, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Văn T3, bà Trần Thị K, anh Nguyễn Duy L1 yêu cầu xem xét, giải quyết lại về các chi phí tố tụng như: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và chi phí giám định

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; bản án sơ thẩm tuyên là đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận; tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm chị N đồng ý với án sơ thẩm về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là có lợi cho bị đơn; cần giữ nguyên án sơ thẩm tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Chi phí giám định chữ ký, chữ viết tại cấp sơ thẩm như án sơ thẩm tuyên là có lợi cho bị đơn, các đương sự đã nộp đủ. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, đáng lẽ bị đơn phải chịu chi phí giám định. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đồng ý với án sơ thẩm về chi phí này, nên giữ nguyên.

Vì vậy, kháng cáo của bị đơn về chi phí tố tụng không được chấp nhận.

[8] Tại cấp phúc thẩm, đại diện nguyên đơn chị N yêu cầu giám định chữ ký,

chữ viết tại Bộ Q1 với số tiền là 5.720.000đ, đã dự nộp 10.000.000đ, sau khi đối trừ, chị N đã nhận lại đủ 4.280.000đ; anh M yêu cầu giám định tại Phòng K2 Công an tỉnh C với số tiền 6.920.000đ, đã dự nộp 10.000.000đ, sau khi đối trừ, anh M đã nhận lại đủ 3.080.000đ; cho nên các đương sự không phải nộp tiếp.

[9] Anh M và chị L yêu cầu Phân viện Khoa học kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh giám định lại văn bản “*Hợp đồng cho thuê đất nuôi tôm dài hạn và bổ sung sang nhượng đất*” lập ngày 12/9/2001 đã được Phòng K2 Công an tỉnh C giám định. Hội đồng xét xử nhận thấy, Cơ quan giám định chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết luận giám định, hiện tại chưa có căn cứ nào cho rằng kết luận giám định của Phòng K2 Công an tỉnh C là thiếu chính xác, thiếu khách quan; mặt khác, Tòa án đã có văn bản và gửi tài liệu giám định đến Phân viện Khoa học kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, nhưng Phân viện từ chối giám định và yêu cầu về giám định tại Phòng K2 Công an tỉnh C theo thẩm quyền.

Liên quan đến văn bản anh M yêu cầu giám định, Tòa án đã làm việc với bà Ú là người trực tiếp viết “*Hợp đồng cho thuê đất nuôi tôm dài hạn và bổ sung sang nhượng đất*”, bà xác nhận chính ông C ký tên, còn bà viết tên Nguyễn Văn C, nội dung văn bản do bà T và ông C đọc cho bà viết.

Do đó, yêu cầu của anh M và chị L xin giám định lại văn bản trên không được chấp nhận.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn rút một phần kháng cáo đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất đứng tên Hộ Nguyễn Kha M, Căn cứ khoản 3 Điều 289, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng cáo.

[11] Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn, bị đơn không phải chịu.

- Án phí phúc thẩm: Bà T không phải nộp; anh Nguyễn Kha M, chị Phạm Mộng N1, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Văn T3 chịu theo quy định pháp luật.

[12] Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm về chi phí giám định chữ ký; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn cung cấp chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn với những nhận định trên.

[13] Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị T; không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Kha M, bà Trần Thị K, chị Phạm Mộng N1, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Văn T3, anh Nguyễn Duy L1;

sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 289, Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 133, Điều 691 và Điều 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 73 của Luật đất đai năm 1993; Điều 11, Điều 14, Điều 26 và Điều 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn C đối với phần đất diện tích 965,9m² tọa lạc ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Phần đất có tứ cận: Hướng Đông giáp đất anh Nguyễn Kha M điểm M3M4 dài 40,49m; hướng Tây giáp đất anh Nguyễn Kha M điểm M5M6 dài 40,00m; hướng Nam giáp đất anh Nguyễn Kha M điểm M4M5 dài 24,0m; hướng Bắc giáp đất anh Nguyễn Kha M điểm M3M6 dài 24,0m.

- Công nhận phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 155,1m² thửa số 285 tọa lạc ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của bà T, giao cho bà T được quyền quản lý, sử dụng phần đất này. Phần đất có vị trí theo mảnh đo địa chính số 151- 2020 ngày 04 tháng 12 năm 2020 thể hiện ở các điểm từ M1M2M3M6.

(Hai thửa đất số 285 và thửa 286 có vị trí thể hiện tại mảnh trích đo địa chính số 151-2020 ngày 04 tháng 12 năm 2020 kèm theo. Mảnh trích đo địa chính số 151-2020 ngày 04/12/2020, thì thửa đất số 285 và 286 đều thuộc tờ bản đồ số 5 (bản đồ địa chính năm 2012), cả hai thửa đất này nằm trong diện tích đất 2678.4m² thuộc thửa số 171, tờ bản đồ số 14 (bản đồ địa chính năm 2005), do Hộ Nguyễn Kha M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Đ cấp ngày 28/11/2006).

Buộc gia đình anh Nguyễn Kha M, chị Phạm Mộng N1, chị Nguyễn Thị Hòa L, anh Nguyễn Văn T3 phải tháo dỡ, di dời nhà cửa, công trình và tài sản trên đất để giao trả lại phần đất 155,1m² cho bà Trương Thị T.

Bà Trương Thị T và Hộ Nguyễn Kha M có quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm liên hệ với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng sử dụng đất của bà Trương Thị T theo quy định của pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với việc rút kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Hộ Nguyễn Kha M số AĐ 746642 thuộc thửa 171, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.678,4m² tọa lạc ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

3. Về chi phí tố tụng

3.1. Tại cấp sơ thẩm

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bà Trương Thị T phải chịu 734.000 đồng.

Anh Nguyễn Kha M, bà Trần Thị K, chị Nguyễn Thị Hòa L, chị Nguyễn Thị Hà K1 và anh Nguyễn Duy L1 phải chịu 4.570.000 đồng. Buộc anh M, bà K, chị L, chị K1 và anh L1 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà T số tiền 4.570.000 đồng.

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết:

Bà Trương Thị T phải chịu 10.000.000 đồng, đã nộp đủ.

Anh Nguyễn Kha M, bà Trần Thị K, chị Nguyễn Thị Hòa L, chị Nguyễn Thị Hà K1 và anh Nguyễn Duy L1 phải chịu 9.370.000 đồng, đã nộp đủ.

3.2. Tại cấp phúc thẩm

Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết:

Bà Trương Thị T phải chịu 5.720.000 đồng, đã nộp đủ.

Anh Nguyễn Kha M, bà Trần Thị K, chị Nguyễn Thị Hòa L, chị Nguyễn Thị Hà K1 và anh Nguyễn Duy L1 phải chịu 6.920.000 đồng, đã nộp đủ.

4. Về án phí

4.1. *Án phí dân sự sơ thẩm:* Các đương sự không phải chịu.

4.2. *Án phí phúc thẩm:*

Bà T và bà K không phải chịu;

Anh Nguyễn Kha M, chị Phạm Mộng N1, chị Nguyễn Thị Hòa L4, anh Nguyễn Văn T3, anh Nguyễn Duy L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng. Vào ngày 17/10/2022, các đương sự đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, cụ thể: anh Nguyễn Kha M nộp tại biên lai số 0013090, chị Phạm Mộng N1 nộp tại biên lai số 0013094, chị Nguyễn Thị Hòa L nộp tại biên lai số 0013093, anh Nguyễn Văn T3 nộp tại biên lai số 0013092 và anh Nguyễn Duy L1 nộp tại biên lai số 0013091, tất cả được chuyển thu án phí phúc thẩm.

5. Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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 Thị Hiền