

Bản án số: 71/2021/DS-PT

Ngày: 02 - 4 - 2021

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 Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thanh Khuyên 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 Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 21/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2021 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 05/2021/QĐXX-PT ngày 01 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Châu Thanh H, sinh năm 1982 (có mặt)

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

- Bị đơn: Bà Phạm Thị O, sinh năm 1959 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Hoàng Phương thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Minh T, sinh năm 1967 (vắng)

2. Bà Đặng Thị H, sinh năm 1972 (vắng)

Cùng địa chỉ: Ấp Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Bà Phạm Thị O, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Châu Thanh H trình bày:

Vào năm 2017, bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Phạm Minh T và bà Đặng Thị H với diện tích $1.067,7m^2$ tọa lạc tại ấp Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2018 thuộc thửa số 141 tờ bản đồ số 01. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông T, bà H thì trên đất có 01 căn nhà của bà Phạm Thị O đang sinh sống. Khi đó, ông T, bà H và bà O có thỏa thuận sau khi chuyển nhượng đất cho bà H thì bà O sẽ di dời căn nhà của bà O đi nơi khác vì trước đó bà O có mượn đất của ông T và bà H để cất nhà, khi thỏa thuận có mặt bà O và bà O không có ý kiến gì. Phần đất bà O đang ở có diện tích khoảng $250m^2$ (Ngang 05 mét, dài $50m^2$).

Tuy nhiên, sau khi bà H nhận chuyển nhượng đất xong thì bà O không đồng ý di dời nhà đi nơi khác để trả lại phần đất cho bà H. Đến năm 2019, bà H có nhu cầu sử dụng đất nên bà yêu cầu bà O di dời toàn bộ nhà ở và kiến trúc khác (02 chuồng heo, điện thắp sáng,) đi nơi khác để trả lại cho bà phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là $231,2m^2$, phần đất tọa lạc tại ấp Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đồng thời buộc bà O phải bồi thường thiệt hại số tiền 20.000.000 đồng do 02 năm qua bà O không chịu di dời nhà trả đất để bà sử dụng kinh doanh.

Bà H xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà O bồi thường số tiền 20.000.000 đồng.

Bị đơn bà Phạm Thị O trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của mẹ ruột bà O là bà Nguyễn Thị N cho bà ở nhưng không có làm giấy tờ mà chỉ thỏa thuận bằng miệng và không chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà O đứng tên vì sợ bà O chuyển nhượng lại cho người khác. Lúc cha mẹ cho đất thì bà được 21 tuổi nhưng bà không ở trên đất vì bà phải đi làm ăn nơi khác. Đến năm 2013, bà trở về thì ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng nên ông T cho bà mượn một phần đất có diện tích $250m^2$ (Ngang 05m, dài 50m) để cất nhà ở, thỏa thuận cho bà O ở không thời hạn với điều kiện bà không được cho người khác mượn hoặc sang bán. Khi cho mượn thì hai bên có làm giấy thỏa thuận, có người chứng kiến và có xác nhận của Ban nhân dân ấp Đ. Nay với yêu cầu của bà H thì bà không đồng ý vì phần đất này ông T đã cho bà mượn ở không thời hạn nên bà không đồng ý di dời nhà đi chỗ khác và không đồng ý bồi thường số tiền 20.000.000 đồng.

Tại Biên bản hòa giải ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện C thì bà O đồng ý di dời nhà cửa, công trình xây dựng trên đất để trả lại đất cho bà H nhưng bà H phải cho bà O một thời gian hợp lý để tìm kiếm nơi ở mới. Đồng thời bà O yêu cầu bà H phải bồi thường, hỗ trợ cho bà số tiền 80.000.000 đồng nhưng bà H không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà O có đơn yêu cầu phản tố buộc bà H phải bồi thường số tiền 1.500.000 đồng vì bà H đã thuê xáng cuốc đất làm hư hỏng 10 tấm đal xi măng lát đường đi vào nhà bà O.

Đến ngày 25/8/2020, bà O xin rút lại yêu cầu phản tố đối với yêu cầu buộc bà H bồi thường số tiền 1.500.000 đồng vì hai bên đã thỏa thuận, bà H đã bồi thường cho bà O số tiền 800.000 đồng và bà O không yêu cầu gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà O thay đổi ý kiến trình bày và cho rằng diện tích đất tranh chấp là của mẹ ruột bà là bà Nguyễn Thị Năng cho bà lúc còn sống nên khi bà Năng chết không có để lại di chúc thì bà O có quyền được hưởng thừa kế theo quy định pháp luật. Do đó, bà không đồng ý di dời nhà đi nơi khác để trả đất theo yêu cầu của phía nguyên đơn. Bà O không yêu cầu bà H phải bồi thường tiền thành quả lao động, chi phí cải tạo đất cũng như hỗ trợ chi phí di dời nhà ở vì bà O không đồng ý tháo dỡ nhà đi nơi khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 161, 165, 227, 244, 266, 271 và 273 Bộ Luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 164, 166 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 166, 167, 203 Luật đất đai; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thanh H về việc buộc bà Phạm Thị O bồi thường thiệt hại với số tiền 20.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị O đối với bà Châu Thanh H về việc buộc bà H bồi thường thiệt hại do làm hư hỏng 10 tấm đal lát đường đi với số tiền 1.500.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thanh H đối với bà Phạm Thị O. Buộc bà Phạm Thị O tháo dỡ di dời toàn bộ nhà ở có diện tích 80,7m² và các kiến trúc khác (02 chuồng heo, điện thấp sáng,) đi nơi khác để trả lại cho bà H phần đất N1N2N3M6N1 có diện tích là 231,2m² tọa lạc tại ấp Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Châu Thanh H

Hướng Tây giáp đường lộ bê tông;

Hướng Nam giáp đất ông Lê Hùng A;

Hướng Bắc giáp đất bà Châu Thanh H.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Châu Thanh H về việc bà H đồng ý nhận cây nước khoan và trả cho bà O giá trị với số tiền là 4.800.000 đồng và số tiền hỗ trợ để bà O di dời nhà ở và các kiến trúc đi nơi khác là 5.000.000 đồng.

5. Buộc bà Phạm Thị O trả cho bà Châu Thanh H số tiền chi phí đo đạc và thẩm định giá là 9.987.000 đồng.

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

Ngày 23/12/2020 bị đơn bà Phạm Thị O có đơn kháng đối với bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời xem xét huỷ bỏ hợp đồng giao dịch giữa vợ chồng ông Phạm Minh T, Đặng Thị H với bà Châu Thanh H.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn, bà H trình bày: không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T, bà H khoảng 10 ngày trước khi Chi cục Thi hành án dân sự phát mãi QSD đất để thi hành án, nếu bà H không nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông T thì Chi cục Thi hành án cũng buộc bà O di dời nhà ra khỏi phần đất. Bà H tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà O 5.000.000 đồng.

Bị đơn, bà O giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguồn gốc đất của cụ Khỏe (là ông nội bà O) để lại cho cha mẹ bà O (cụ S, cụ Năng) cho nên bà O cũng được chia QSD đất, việc ông T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất là không hợp pháp; văn bản từ chối nhận di sản thừa kế cần phải giám định chữ ký, cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng vì không đưa những người ký tên trong văn bản từ chối nhận thừa kế tham gia tố tụng; đề nghị hủy án sơ thẩm.

- 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 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 kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận đề nghị của Luật sư là hủy án sơ thẩm; chấp nhận sự tự nguyện của bà H hỗ trợ cho bà O 5.000.000 đồng, nên áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Minh T, bà Đặng Thị H đã được Tòa án niêm yết hợp lệ giấy triệu tập tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do, căn cứ khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt đối với hai đương sự.

[2] Bản án sơ thẩm tuyên xử buộc bà Phạm Thị O tháo dỡ, di dời toàn bộ nhà ở có diện tích 80,7m² và các kiến trúc khác (02 chuồng heo, điện thấp sáng,) đi nơi khác để trả lại cho bà H phần đất có diện tích là 231,2m², bà O kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời xem xét huỷ bỏ hợp đồng giao dịch giữa vợ chồng ông Phạm Minh T, Đặng Thị H với bà Châu Thanh H.

[3] Xét kháng cáo của bà Phạm Thị O về nội dung không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Qua xem xét toàn diện chứng cứ, nhận thấy: Cụ Phạm Trọng S và Nguyễn Thị N có phần đất 13.100m² do cụ Năng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1995. Năm 1998, cụ S chết; năm 2013 cụ N lập “Văn bản phân chia di sản thừa kế” thành phần tham dự tất cả các con cụ Năng trong đó có bà Phạm Thị O, theo nội dung văn bản thì quyền sử dụng đất giao hết cho con trai là Phạm Minh T. Những anh em ruột ông T có văn bản từ chối nhận thừa kế. Ngày 22/8/2013, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở hai thửa, thửa 35 diện tích 10.549m², thửa 43 diện tích 1.770m². Năm 2018, ông T sang nhượng cho bà H toàn bộ diện tích đất mà ông T đứng tên trong đó có diện tích 1.067,7m² thuộc thửa 141 có căn nhà bà O và ngày 21/8/2018, bà Châu Thanh H được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Như vậy, bà H nhận chuyển nhượng QSD đất từ ông T là hợp pháp. Tuy nhiên, trước khi sang đất cho bà H thì vào năm 2013 ông T cho chị ruột tên Phạm Thị O mượn đất cất nhà ngang 05m, dài 50m; theo như bà H trình bày thì giữa bà O, ông T và bà H thống nhất là bà O sẽ di dời nhà để giao trả đất cho bà H, lời khai của H là có căn cứ, bởi lẽ tại biên bản hoà giải ngày 06/3/2020 (bút lục 86), bà O đồng ý di dời nhà nhưng xin bà H cho bà thời gian hợp lý; mặt khác, ông T viết tờ cam kết cho bà O mượn đất, như vậy khi ông T sang đất cho bà H thì giao dịch cho mượn QSD đất giữa ông T, bà O chấm dứt. Căn nhà của bà O hiện nay xuống cấp, kết quả định giá 36.000.000 đồng và kể từ thời điểm bà H yêu cầu bà O di dời nhà đến nay hơn 02 năm cũng có đủ thời gian để bà O tìm nơi ở mới; việc bà O không chịu di dời nhà đã gây ảnh hưởng quyền lợi của bà H. Vì vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận nội dung khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà O di dời nhà để giao trả lại hiện trạng QSD đất cho bà H là có căn cứ, cho nên kháng cáo của bà O không được chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của bà O yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng giao dịch giữa vợ chồng ông Phạm Minh T, Đặng Thị H với bà Châu Thanh H

Như phân tích trên, việc vợ chồng ông T và bà H thực hiện chuyển nhượng QSD đất là phù hợp với quy định pháp luật, quyền sử dụng đất của ông Phạm Minh T chuyển nhượng cho bà Phạm Thanh H và bà H đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Giữa ông T với bà H không tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất. Bà O không có quyền yêu cầu huỷ giao dịch giữa ông T với bà H khi các đương sự này không xảy ra tranh chấp. Do đó, nội dung kháng cáo này của bà O không được chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H tự nguyện hỗ trợ thêm cho bà O 5.000.000 đồng, nên ghi nhận sự tự nguyện này.

[6] Từ những nhận định trên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phạm Thị O; ghi nhận sự tự nguyện của bà H hỗ trợ cho bà O 5.000.000 đồng; sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa được chấp nhận.

[8] Ý kiến của Luật sư không được chấp nhận vì những người ký tên vào văn bản từ chối nhận di sản họ không có quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn.

[9] Án phí phúc thẩm: Bà O là người cao tuổi được miễn.

[10] 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; 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phạm Thị O; ghi nhận sự tự nguyện của bà Châu Thanh H hỗ trợ cho bà O 5.000.000 đồng; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 146/2020/DS-ST ngày 09/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thanh H về việc buộc bà Phạm Thị O bồi thường thiệt hại với số tiền 20.000.000 đồng.

[2] Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị O đối với bà Châu Thanh H về việc buộc bà H bồi thường thiệt hại do làm hư hỏng 10 tấm đá lát đường đi với số tiền 1.500.000 đồng.

[3] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Châu Thanh H đối với bà Phạm Thị O.

Buộc bà Phạm Thị O tháo dỡ di dời toàn bộ nhà ở có diện tích 80,7m² và các kiến trúc khác (02 chuồng heo, điện thắp sáng,) đi nơi khác để trả lại cho bà H phần đất N1N2N3M6N1 có diện tích là 231,2m² tọa lạc tại ấp Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau có tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp đất bà Châu Thanh H

Hướng Tây giáp đường lộ bê tông;

Hướng Nam giáp đất ông Lê Hùng A;

Hướng Bắc giáp đất bà Châu Thanh H.

[4] Ghi nhận sự tự nguyện của bà Châu Thanh H về việc bà H đồng ý nhận cây nước khoan và trả cho bà O giá trị với số tiền là 4.800.000 đồng và số tiền hỗ trợ để bà Phạm Thị O di dời nhà ở và các kiến trúc đi nơi khác là 10.000.000 đồng.

[5] Buộc bà Phạm Thị O trả cho bà Châu Thanh H số tiền chi phí đo đạc và thẩm định giá là 9.987.000 đồng.

[6] *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Miễn án phí Dân sự sơ thẩm cho bà Phạm Thị O. Trả lại cho bà O số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005341 ngày 12/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004719 ngày 22/8/2019 và 500.000 đồng theo Biên lai thu số 0004786 ngày 16/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bà O và bà H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí nêu trên khi án có hiệu lực pháp luật.

[7] Án phí phúc thẩm: Bà Phạm Thị O được miễn.

[8] 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.

[9] 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 C;
- Chi cục THADS huyện C;
- 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

