TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 199/2019/DS-PT
Ngày 31/7/2019
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: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan

Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Phạm Lan Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Ông Phạm Thanh Răng – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2019 về việc: "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 167/2019/QĐPT-DS ngày 08 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Văn C, sinh năm 1955 (Có mặt)

2. Bà Lưu Hồng V, sinh năm 1967 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C ., tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1960

2. Bà Lưu Hồng N, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C ..

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T và bà N: Ông Nguyễn Thanh Sang, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 344/2A, Nguyễn Duy, Phường 15, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 12/10/2018), (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thành phố Cà M

Địa chỉ: Số 77, Ngô Q, phường 9, TP. C, tỉnh C . (Có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Hồng N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trần Văn C và bà Lưu Hồng V thống nhất trình bày*:

Bà Lưu Hồng V và Lưu Hồng N là chị em ruột. Vào năm 2003, vợ chồng bà V và vợ chồng bà N có góp tiền để nhận chuyển nhượng chung 02 thửa đất liền kề nhau tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Các bên thỏa thuận mỗi bên một nữa, bà N và ông T là người đứng ra giao dịch và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào ông C và bà V có nhu cầu thì làm thủ tục tách quyền sử dụng. Hai lần nhận chuyển nhượng cụ thể như sau:

Lần 1: Nhận chuyển nhượng thửa đất số 035, tờ bản đồ số 11, diện tích 480m^2 (đất ở: 150m^2; đất trồng lúa 330m^2). Được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lưu Hồng N và ông Nguyễn Văn T vào ngày 17/11/2003. Đến tháng 8/2005 ông T, bà N chuyển nhượng cho ông Phan Minh Phụng diện tích 200m^2.

Lần 2: Nhận chuyển nhượng thửa đất số 103, tờ bản đồ số 74, diện tích 3.256m^2 (đất ở: 150m^2; đất trồng lúa 3.106m^2). Được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lưu Hồng N và ông Nguyễn Văn T đứng tên ngày 09/11/2012.

Năm 2013, ông bà đến phần đất trên xây nhà để ở, cho thuê và sinh sống cho đến nay. Ông T, bà N cũng đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 103, tờ bản đồ số 74, diện tích 3.256m^2 cho ông C và bà V quản lý. Đến cuối năm 2016, đầu năm 2017 ông bà làm các thủ tục để tách thửa nhưng ông T không chịu ký, bà N làm "Tờ cam kết" ngày 15/02/2017 có nội dung: Vợ chồng bà V và bà N có cùng nhau góp tiền mua thửa đất số 103, tờ bản đồ 74, thỏa thuận để vợ chồng bà N đứng tên, khi nào vợ chồng bà V cần tách sổ thì vợ chồng bà N sẽ kết hợp làm thủ tục tách sổ. Nhưng nay ông T và bà N cho rằng 02 phần đất nói trên là của họ do họ đứng tên quyền sử dụng nên không đồng ý trả lại cho ông bà. Ông bà xác định trên phần đất tranh chấp hiện có 01 căn nhà cấp 4 (quán cầy Tuấn 3), phía sau là dãy nhà trọ gồm 15 phòng do ông bà xây dựng năm 2013. Hiện trạng phần đất tranh chấp không có gì thay đổi so với lúc xem xét, thẩm định tại chỗ. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà N trả lại phần đất tổng diện tích 1222.9m^2 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 24/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Do ông bà xây nhà trên phần đất thuộc thửa đất số 103, tờ bản đồ số 74 nên yêu cầu được nhận phần đất hiện tại thuộc thửa 103, không yêu cầu nhận phần đất thửa 035, không yêu cầu thẩm định giá..

- *Ông Nguyễn Thanh Sang (đại diện theo ủy quyền của bà Lưu Hồng N và ông Nguyễn Văn T) trình bày*:

Bà N và ông T không cùng với bà V, ông C nhận chuyển nhượng 02 phần đất nói trên như lời trình bày của ông C và bà V. Phần đất nhận chuyển nhượng là của riêng ông T và bà N, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do

ông C và bà V giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thửa đất số 103, tờ bản đồ số 74, diện tích 3.256m^2 là do bà N, ông T cho ông C và bà V mượn.

Đối với "Tờ cam kết" ngày 15/02/2017 có nội dung: Vợ chồng bà V và bà N có cùng nhau góp tiền mua thửa đất số 103, bản đồ 74, thỏa thuận để vợ chồng bà N đứng tên, khi nào bà V cần tách sổ thì bà N sẽ kết hợp làm thủ tục tách sổ. Tờ cam kết này đúng là của bà N làm, tuy nhiên do thời gian năm 2017-2018 bà N và ông T định ly hôn, bà N định tẩu tán tài sản nên mới làm tờ cam kết trên.

Do thấy ông C, bà V có hoàn cảnh khó khăn nên ông T, bà N có cho mượn đất để xây cất nhà trên phần đất tranh chấp như hiện nay, nhà được xây cất từ năm 2013 để ở và cho thuê. Việc ông T, bà N cho bà V, ông C mượn đất không giới hạn thời gian, chỉ bằng lời nói, không có văn bản, giấy tờ thể hiện. Ông T, bà N không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà V, ông C và cũng không yêu cầu phản tố đòi lại nhà, đất trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn C, bà Lưu Hồng V. Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Hồng N trả lại cho ông C, bà V phần đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, diện tích 1222.9m^2 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 24/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Đất có các cạnh như sau:

Cạnh dài 40.00m (ký hiệu M1M2);

Cạnh dài 86.45m (ký hiệu M2M3);

Cạnh dài 11.00m (ký hiệu M3M4);

Cạnh dài 70.61m (ký hiệu M4M5);

Cạnh dài 2.95m (ký hiệu M5M6);

Cạnh dài 56.87m (ký hiệu M6M7);

Cạnh dài 7.80m (ký hiệu M7M1);

Ông Trần Văn C, bà Lưu Hồng V có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 29/5/2019 ông Nguyễn Văn T, bà Lưu Hồng N có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy giấy cam kết ngày 15/2/2017 của Lưu Hồng N, bác toàn bộ yêu cầu khoeir kiện của bà V, ông C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh Sang giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Hồng N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: 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. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Hồng N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 14/5/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Hồng N, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ông C và bà V cho rằng năm 2003 ông bà có góp tiền với ông T và bà N nhận chuyển nhượng 02 phần đất tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, thửa đất số 035 diện tích 480m^2, thửa đất số 103 diện tích 3.256m^2. Khi nhận chuyển nhượng có thỏa thuận để cho ông T đứng ra giao dịch và đứng tên quyền sử dụng đất. Khi nào ông C và bà V có nhu cầu thì làm thủ tục tách quyền sử dụng, nhưng ông T và bà N không thực hiện theo thỏa thuận. Do đó, ông C và bà V yêu cầu ông T và bà N giao lại diện tích 1.222,9m^2. Ông T và bà N cho rằng mình không góp tiền để nhận chuyển nhượng đất với ông C và bà V, phần đất nhận chuyển nhượng là của riêng ông bà, nên không đồng ý theo yêu cầu của ông C và bà V.

[2] Xét lời trình bày của ông C và bà V với ông T và bà N không thống nhất nhau. Tuy nhiên, xét về việc quản lý, sử dụng đất của ông C và bà V: Từ năm 2013, ông ông C và bà V đã đến phần đất thửa 103 xây nhà cấp 4 để ở và cho quán Cầy Tuấn 3 thuê để kinh đoanh, xây 15 phòng trọ để cho thuê và sinh sống trên phần đất này cho đến nay. Ông T và bà N cũng đã giao bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 103 cho ông C và bà V quản lý. Đồng thời, tại "Giấy cam kết" ngày 15/02/2017 của bà Lưu Hồng N có nội dung: Trước đây bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn T cùng với vợ chồng bà Lưu Hồng V và ông Trần Văn C cùng nhau góp tiền mua thửa đất số 103 tờ bản đồ 74 diện tích 3.256m^2 đất ở và đất trồng lúa tại xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Lúc mua đất có thoả thuận là vợ chồng bà đại diện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà và chồng bà có hứa khi nào vợ chồng ông C và bà V muốn cắt ra phân nửa đối với thửa đất nêu trên để đứng tên riêng thì vợ chồng bà sẽ phối hợp, tạo điều kiện cho tách sổ và ký tên vào hợp đồng công chứng cho ông C và bà V.

[3] Tại xác nhận ngày 18/7/2019 của ông Trần Hồng (là người chuyển nhượng phần đất nêu trên) xác nhận: "Năm 2003 tôi có bán miếng đất ở ấp Bà Điều do cháu Tuấn mua, khi đi chồng tiền có một người phụ nữ cùng đi với Tuấn. Cháu Tuấn nói đây là em vợ (vợ Bác sỹ Chức), hai anh em cùng mua để chia hai cất nhà ở".

[4] Mặt khác, ông Lưu Hồng Nam, Lưu Văn Mung, bà Lưu Kim Hai, Lưu Hồng Thắm là anh, chị em ruột của bà V và bà N đều xác nhận: Vào khoảng năm 2003 ông Nam, ông Mung, bà Hai, bà Thắm có nghe bà V và bà N thỏa thuận với nhau về việc vợ chồng bà V và vợ chồng bà N góp tiền để mua chung 02 phần đất tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Bà V và bà N thỏa thuận mỗi người một nữa và để vợ chồng bà N đứng tên quyền sử dụng đất, khi nào bà V có nhu cầu thì tách sổ sau. Nội dung xác nhận của các anh chị em bà

V và bà N hoàn toàn phù hợp với nội dung Giấy cam kết ngày 15/02/2017 của bà Lưu Hồng N, phù hợp với lời trình bà của ông C và bà V.

[5] Với những chứng cứ nêu trên, xét lời trình bày của bị đơn cho rằng do thấy ông C, bà V có hoàn cảnh khó khăn nên ông T, bà N có cho mượn đất xây cất nhà; việc bà N viết Giấy cam kết ngày 15/02/2017 là do thời gian năm 2017-2018 bà N và ông T định ly hôn, bà N định tẩu tán tài sản nên mới làm tờ cam kết trên, là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy có đủ cơ sở xác định: Việc ông C và Việt hùn với ông T và bà N mua phần đất diện tích 480m^2 (thửa số 035, tờ bản đồ số 11) và phần đất diện tích 3.256m^2 (thửa số 103, tờ bản đồ số 74) tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau là có thực tế. Theo thỏa thuận mỗi bên ½ diện tích chuyển nhượng, nhưng ông C và Việt chỉ yêu cầu ông T và bà N giao lại diện tích 1.222,9m^2 trong thửa số 103 do ông bà đang sử dụng (ít hơn diện tích được phân chia theo thỏa thuận). Đối với phần đất còn lại liền kề với thửa số 035 (thửa 035 giáp với quốc lộ) nên vẫn thuận tiện cho việc sử dụng đất. Xét thấy, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông C và bà V, buộc ông T và bà N giao lại cho ông C và bà V diện tích đất 1.222,9 m^2 thuộc thửa số 103 là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm ông T và bà N phải chịu theo quy định pháp luật.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Hồng N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2019/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn C và bà Lưu Hồng V. Buộc ông Nguyễn Văn T và bà Lưu Hồng N trả lại cho ông C và bà V phần đất tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, diện tích 1222.9m^2 theo Bản trích đo hiện trạng ngày 24/01/2019 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau. Phần đất có kích thước các cạnh như sau:

Cạnh dài 40.00m (ký hiệu M1M2);

Cạnh dài 86.45m (ký hiệu M2M3);

Cạnh dài 11.00m (ký hiệu M3M4);

Cạnh dài 70.61m (ký hiệu M4M5);

Cạnh dài 2.95m (ký hiệu M5M6);

Cạnh dài 56.87m (ký hiệu M6M7);

Cạnh dài 7.80m (ký hiệu M7M1).

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ông T và bà N có trách nhiệm lập thủ tục tách quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho ông C và bà V. Trường hợp ông T và bà N không thực hiện, thì ông C và bà V có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Buộc ông T và bà N trả lại cho ông C và bà V chi phí xem xét đo đạc, thẩm định tại chỗ số tiền 6.740.000 đồng.

Kể từ ngày ông C và bà V có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng ông T và bà N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T và bà N phải chịu 300.000 đồng.

Ông C và bà V không phải chịu. Ngày 29/8/2018 ông C và bà V đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0001260 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T và bà N phải chịu 300.000 đồng. Ngày 06/6/2019 ông T và bà N đã dự nộp 300.000 đồng theo biên thai thu số 0000242 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị 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 án theo các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 TP .Cà Mau;*
- *Chi cục THADS TP . 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

Nguyễn Thành Lập