

Bản án số: 84/2018/DS-PT

Ngày: 26 - 4 - 2018

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 Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán:

Ông Hà Thanh Hùng

Bà Bùi Thị Phương Loan

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Dũng Liêm 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 Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 3 và ngày 26 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2018/TLPT-DS ngày 29 tháng 01 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2017/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lý Văn N, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1965 (theo văn bản ủy quyền ngày 16/3/2017 và 03/4/2017) (có mặt).

Địa chỉ: Số 344/2A, đường N, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Dương Thị T, sinh năm 1931 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Lý Thị B, sinh năm 1961 (theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2016) (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Lý Thị B, sinh năm 1961

2. Bà Lý Thị C, sinh năm 1951 (xin vắng mặt)

3. Ông Lý Minh L, sinh năm 1975 (xin vắng mặt)

4. Ông Lý Văn T1, sinh năm 1956 (xin vắng mặt)

5. Ông Lý Văn B1, sinh năm 1970 (xin vắng mặt)

6. Bà Lý Kim T2, sinh năm 1982 (xin vắng mặt)

7. Ông Hồ Văn X, sinh năm 1932 (xin vắng mặt)

8. Ông Nguyễn Hoàng Đ, sinh năm 1980 (xin vắng mặt)

9. Bà Trần Thị H, sinh năm 1964 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị H: Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1965 (theo văn bản ủy quyền ngày 11/10/2017) (có mặt); Địa chỉ: Số 344/2A, đường N, Phường 15, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

10. Ủy ban nhân dân huyện C (có mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Lý Văn N – Nguyên đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lý Văn N trình bày: Ngày 04/11/2007, cha mẹ là cụ Lý Văn Vạn và cụ Dương Thị T có làm giấy cho phân đất diện tích ngang 12m, dài 60m, tổng cộng là 720 m², tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau, có xác nhận của chính quyền địa phương. Cụ Vạn, cụ T lập giấy cho đất để ông làm hộ khẩu nên đến nay chưa chuyển tên quyền sử dụng đất và đã nộp bản gốc giấy cho đất ngày 04/11/2007 tại Công an huyện C. Khi cho đất có mặt cụ Vạn, cụ T nhưng không có mặt đầy đủ các anh em và không có mặt chính quyền địa phương. Theo giấy cho đất là căn cứ vào biên bản họp gia đình ngày 30/10/2007 nhưng không họp gia đình ngày 30/10/2007 nên không cung cấp được biên bản họp gia đình ngày 30/10/2007 theo nội dung giấy cho đất ngày 04/11/2007 cho Tòa án. Cụ Vạn đã chết năm 2012 không để lại di chúc và cũng chưa chia đất cho các con. Ông đã quản lý sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2006 đến nay và các anh em khác cũng quản lý đất của cụ Vạn nhưng đều chưa làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Nay ông yêu cầu cụ T thực hiện theo giấy cho đất ngày 04/11/2007, buộc cụ T giao phần đất diện tích là 720m² và làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông.

Bị đơn bà Dương Thị T trình bày: Phần đất tranh chấp với ông N có diện tích là 720m² là tài sản chung của bà và ông Vạn. Bà và ông Vạn không cho đất ông N và cũng không họp gia đình để cho đất ông N. Việc ông N cho rằng ngày 04/11/2007 ông Vạn cho đất ông N thì bà và tất cả các người con không biết nên không ký tên. Ông Vạn chết năm 2012 không để lại di chúc và đến nay cũng chưa chia thừa kế phần đất cho các con mà ông Vạn còn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, không đồng ý thực hiện theo giấy cho đất ngày 04/11/2007 để giao phần đất diện tích 720m² và làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông N.

Bà Lý Thị B là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Dương Thị T và là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Không biết việc cụ Vạn cho đất ông N. Toàn bộ phần đất là tài sản chung do cụ Vạn và cụ T tạo lập, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 14.411m². Trong đó, cụ Vạn và cụ T có sang bán cho vợ chồng ông Văn, bà Lý và bà T2 đã chuyển tên quyền sử dụng đất xong nên chỉ còn diện tích là 11.924m², phần sang bán chưa chuyển tên quyền sử dụng đất gồm có bán cho ông T1 phần đất diện tích 2000 m²; bán cho ông Đ diện tích là 900 m²; đổi đất cho ông X diện tích ngang 3m x dài 60m làm đường nước. Năm 2012, cụ Lý Văn Vạn chết không để lại di chúc và các con đã

quản lý đất gồm bà Lý Thị C, bà Lý Thị B, ông Lý Văn N, ông Lý Minh L, bà Lý Kim T2 và đều chưa chuyển tên quyền sử dụng đất. Trong đó, ông N đang quản lý sử dụng phần đất diện tích là 720m². Ông Vạn và bà T có con chung là Lý Thị C, Lý Văn T1, Lý Thị B, Lý Văn B1, Lý Văn N, Lý Minh L, Lý Kim T2. Trước đây, gia đình có thể chấp vay tiền tại Ngân hàng nhưng đã trả xong, do bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ý kiến của cụ T, bà và các anh em trong gia đình đều không đồng ý thực hiện theo giấy cho đất ngày 04/11/2007, không đồng ý giao cho ông N phần đất diện tích là 720m² để chuyển tên quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn T1 trình bày: Ông là con của cụ Vạn và cụ T, cha mẹ ông có phần đất nhưng đã bán cho vợ chồng ông Văn, bà Lý và bà T2 đã chuyển tên quyền sử dụng đất xong nên chỉ còn diện tích là 11.924m². Năm 2000, ông có mua của cha mẹ phần đất diện tích 2.000 m² nhưng đến nay chưa chuyển tên quyền sử dụng đất. Việc cha mẹ có cho đất ông N thì ông không biết và cũng không họp gia đình cho đất nên các anh em trong gia đình không biết. Cha ông là cụ Vạn chết năm 2012 không để lại di chúc và đến nay cũng chưa chia đất cho các con. Việc tranh chấp giữa ông N, cụ T thì ông không có ý kiến và không có yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lý Thị C, bà Lý Kim T2, ông Lý Văn B1 và ông Lý Minh L thống nhất trình bày: Cụ Vạn và cụ T có phần đất nhưng đã bán cho vợ chồng ông Văn, bà Lý và bà T2 đã chuyển tên quyền sử dụng đất xong chỉ còn diện tích là 11.924m². Cụ Vạn chết năm 2012 nhưng không để lại di chúc và đến nay cũng chưa chia đất cho các con. Đối với đơn xin xác nhận nhà và đất ngày 04/11/2007 do ông N cung cấp thì chữ viết và chữ ký không phải là của ông Vạn, tất cả các anh em trong gia đình và mẹ là cụ T không biết, không họp gia đình cho đất nên không đồng ý và cũng không nghe cụ Vạn nói lại. Việc tranh chấp giữa ông N, cụ T thì các ông, bà không có ý kiến và cũng không có yêu cầu gì mà thống nhất ý kiến và yêu cầu của cụ T và bà B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H trình bày: Bà và ông N sống trên phần đất tranh chấp từ năm 2006 đến nay. Căn nhà bà và ông N đang sống do Tòa thánh Tây Ninh tài trợ xây dựng. Bà thống nhất ý kiến của ông N và không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng Đ trình bày: Năm 2011 ông có sang nhượng của ông Vạn, bà T và có sự đồng ý của những người con phần đất diện tích ngang 10m, dài 90m = 900m² với giá 150.000.000 đồng. Ông đã quản lý sử dụng đất từ khi sang nhượng đến nay và chưa chuyển tên quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp giữa ông N, bà T thì ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn X trình bày: Trước năm 2000, ông có đổi đất với ông Vạn, ông lấy phần đất của ông Vạn diện tích ngang 3m x dài 60m để làm đường nước, phần ông Vạn lấy của ông ngang 01 thước dài 4 - 5 công không nhớ chính xác, có xác nhận của chính quyền địa phương. Ông và gia đình ông Vạn đã quản lý sử dụng phần đất đổi với nhau từ

trước đến nay nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp giữa ông N, bà T thì ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

Đối với ông Nguyễn Hoàng Đ, ông Hồ Văn X, ông Lý Văn T1, bà Lý Kim T2, ông Lý Văn B1, ông Lý Minh L, bà Lý Thị C có đơn yêu cầu hòa giải và xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 106/2017/DS-ST ngày 08/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai; Căn cứ Pháp lệnh số: 10/2009/ PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn N về việc yêu cầu bà Dương Thị T thực hiện theo giấy cho đất của ông Lý Văn Vạn ngày 04/11/2007, giao phần đất diện tích đo đạc thực tế là 859,4m², tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau để ông N làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông N đứng tên.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp với Quốc lộ 1A.

Hướng Tây giáp với phần đất của ông Hồ Văn X.

Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Nguyễn Quốc Văn.

Hướng Nam giáp với phần đất của ông Lý Văn T1.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/12/2017, ông Lý Văn N có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu xem xét giải quyết buộc bà Dương Thị T lập các thủ tục tách thửa, sang tên quyền sử dụng đất cho ông đứng tên theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/12/2017, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước có Quyết định kháng nghị số 644/QĐKNPT-VKS-DS với nội dung đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lý Văn N về việc yêu cầu cụ Dương Thị T thực hiện theo giấy cho đất ngày 04/11/2007 của cụ Vạn cho ông N phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 859,4m². Cụ Dương Thị T phải có trách nhiệm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Lý Văn Vạn đứng tên để chuyển phần diện tích 859,4m² cho ông Lý Văn N.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Nguyên đơn tranh luận: Phần đất ông N đang yêu cầu là do cụ Vạn cho để sử dụng, cụ Vạn làm giấy cho đất vào năm 2007, có chính quyền địa phương xác nhận, ông N cũng đã ở trên đất trước đó. Quá trình hòa giải cụ T và bà B vẫn thống nhất cho đất ông N.

Bị đơn tranh luận: Việc ông N ở trên đất thì cũng giống như những anh chị em của bà ở trên đất, vẫn thống nhất để ông N ở trên đất nhưng không cho ông N vĩnh viễn vì ông N bị mù, nếu cho đất ông N thì ông N sẽ bán, vợ ông N sẽ lấy hết tiền, gia đình cũng phải nuôi ông N.

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

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: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước và kháng cáo của ông N.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của ông N cho rằng khi cụ Vạn còn sống cụ Vạn đã cho đất ông N và ông N đã làm nhà trên phần đất được cho.

Xét kháng cáo và tranh luận của đại diện hợp pháp của ông N thấy rằng: Mặc dù ông N được cụ Vạn cho đất khi còn sống và có giấy cho đất ngày 04/11/2007, nhưng từ khi được cụ Vạn cho đất đến ngày cụ Vạn qua đời thì ông N cũng không thực hiện các thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất. Theo Điều 467 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về tặng cho bất động sản thể hiện: “1. *Tặng cho bất động sản phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực hoặc phải đăng ký, nếu theo quy định của pháp luật bất động sản phải đăng ký quyền sở hữu.* 2. *Hợp đồng tặng cho bất động sản có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký...*” Xét giấy cho đất của ông N cung cấp nội dung cụ Vạn cho ông N phần đất diện tích 720m² vào ngày 04/11/2007, ông Trương Hoàng Thận xác nhận ngày 05/11/2007 và cấp sơ thẩm cũng đã nhận định ông Thận không biết, không chứng kiến việc cho đất và đến thời điểm trước khi khởi kiện đến Tòa án thì ông N cũng không thực hiện các thủ tục để đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền. Cụ Vạn qua đời vào năm 2012, trước năm 2012 thì tài sản quyền sử dụng đất vẫn là của cụ Vạn cũng như là của cụ Dương Thị T, chưa có bất cứ thủ tục nào cấp quyền sử dụng cho ông N.

[2] Theo đơn kháng cáo của ông N và tranh luận của đại diện hợp pháp của ông N tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng theo biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã Phú Hưng ngày 13/9/2014, ngày 09/4/2015 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/12/2017 cụ Dương Thị T đồng ý cho phần đất mà cụ Vạn cho vào năm 2007 để ở vĩnh viễn nhưng không đồng ý lập thủ tục để ông N đứng tên. Tại phiên tòa đại diện hợp pháp của cụ T xác nhận có việc cụ T đồng ý cho ông N đất nhưng chỉ cho để ở chứ ông N không có quyền quyết định liên quan đến phần đất này. Xét lời trình bày của đại diện hợp pháp của cụ T là có cơ sở vì hiện nay phần đất đang tranh chấp thuộc di sản thừa kế do cụ Vạn để lại và một phần của cụ Tư, cụ Vạn qua đời không để lại di chúc nên tài sản này chưa chia cho các đồng thừa kế, do đó cụ T không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho ông N là có cơ sở.

[3] Xét kháng nghị số 644/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước thấy rằng: Theo nội dung kháng nghị nhận định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do cụ Vạn đứng tên là tài sản chung của vợ chồng cụ Vạn và cụ T, khi cụ Vạn còn sống, cụ Vạn cho ông N cũng chỉ để sử dụng, thời gian này ông N không thực hiện đăng ký kê khai để được cấp quyền sử dụng, tài sản giữa cụ Vạn và cụ T chưa chia vẫn là tài sản chung, nếu thời gian này cụ Vạn cho ông N và cụ T đồng ý để ông N được cấp quyền sử dụng đất thì Nhà nước mới thừa nhận ông N sử dụng đất hợp pháp. Trong khi đó tài sản chung chưa chia thì không thể một mình cụ Vạn tự định đoạt mà không có ý kiến của cụ T. Do đó, nhận định của Viện kiểm sát là diện tích 859,4m² thuộc kỷ phần thừa kế của cụ Vạn, cụ Vạn có quyền lấy tài sản hợp pháp của mình cho ông N là không có cơ sở theo quy định tại khoản 3 Điều 219 Bộ luật Dân sự năm 2005 về sở hữu chung của vợ chồng “*Vợ chồng cùng bàn bạc, thỏa thuận hoặc ủy quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.*”

[4] Mặt khác, theo văn bản xác nhận nhà và đất có nội dung hợp gia đình cho ông N phần đất 720m², giấy xác nhận này do cháu cụ Vạn viết với mục đích nhằm cung cấp thủ tục cho Công an để tách hộ khẩu cho ông N và ông N cũng không lưu giữ bản gốc, bản gốc lưu giữ tại Đội Quản lý hành chính Công an huyện Cái Nước. Như vậy, không có cơ sở cụ Vạn viết giấy xác nhận này với ý chí là cho ông N đất, ngoài người viết hộ là ông Vỹ ra, không còn ai trong gia đình cụ Vạn biết được việc cụ Vạn cho đất ông N, không có chứng cứ nào để chứng minh được ý chí của cụ Vạn cho đất ông N.

[5] Từ phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Lý Văn N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lý Văn N phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng nghị số 644/QĐKNPT-VKS-DS ngày 20 tháng 12 năm 2017 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cái Nước.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lý Văn N.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 106/2017/DS-ST ngày 08/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lý Văn N về việc yêu cầu bà Dương Thị T thực hiện theo giấy cho đất của ông Lý Văn Vạn ngày 04/11/2007, giao phần đất diện tích đo đạc thực tế là 859,4m², tọa lạc tại ấp L, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau để ông N làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho ông N đứng tên.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp với Quốc lộ 1A.

Hướng Tây giáp với phần đất của ông Hồ Văn X.

Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Nguyễn Quốc Văn.

Hướng Nam giáp với phần đất của ông Lý Văn T1.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lý Văn N phải chịu 300.000 đồng. Ngày 21/12/2017 ông Lý Văn N đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004056 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được chuyển thu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã 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:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- 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**

(Đã ký)

Hoàng Thị Hải Hà