

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 196/2018/DS-PT
Ngày 18 - 10 - 2018
V/v “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân 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 18 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 288/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 71/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2018/QĐ-PT ngày 04 tháng 6 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Quốc K, sinh năm: 1980; Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Cao Văn T, sinh năm: 1947; Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trịnh Tranh L – Văn phòng luật sư Trịnh Thanh L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Kim T1

2. Bà Trương Thị K, sinh năm 1954.

3. Anh Cao Hoàng N, sinh năm 1988.

4. Anh Cao Minh H, sinh năm 1990.

Cùng cư trú: Khóm A, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau.

5. Ủy ban nhân dân thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Ủy ban nhân dân thị trấn R xin vắng mặt, ông Nguyễn Kim T1 vắng mặt không lý do; Những người tham gia tố tụng còn lại có mặt tại phiên toà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Lê Quốc K trình bày: Ngày 14/11/2015 ông thoả thuận với ông Nguyễn Kim T1 chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất kích thước chiều ngang 04m, chiều dài 50m, diện tích 200m² với giá 60.000.000 đồng, có bản vẽ phần đất kèm theo. Sau khi nhận đất ông cặm các trụ đá làm ranh, không có tranh chấp với người khác. Năm 2017 ông đến cất nhà thì bị ông Cao Văn T ngăn cản, chiếm dụng cất nhà ở. Qua tìm hiểu ông được biết phần đất ông T1 bán cho ông trước đó ông T1 đã chuyển nhượng của ông Cao Văn T có chính quyền địa phương xác nhận.

Tại toà ông yêu cầu buộc ông T và những người có liên quan dỡ nhà trả lại phần đất chiếm dụng có diện tích bằng 200m² như trình bày trên lại cho ông.

Ông Cao Văn T trình bày: Ông thống nhất với ông K về kích thước, diện tích đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp là một phần trong diện tích đất có kích thước chiều ngang 20m, chiều dài 300m ông được Hợp tác xã Tân Phát cấp năm 1996. Năm 2010 ông có cho ông T1 mượn để chăn nuôi, nhưng sau đó ông T1 không trả mà lấy chuyển nhượng cho ông K.

Ông xác định ông T1 chuyển nhượng đất cho ông K là không đúng, xâm phạm đến tài sản của ông nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện do anh K đặt ra.

Bà Trương Thị K, anh Cao Hoàng N, anh Cao Minh H trình bày: Các đương sự thống nhất với nội dung và yêu cầu của ông T.

Ủy ban nhân dân thị trấn Rạch Gốc trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là một phần trong diện tích đất nuôi trồng thủy sản ông T quản lý sử dụng từ năm 1996, ông T có kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T với ông T1 và giữa ông T1 với ông K, Ủy ban nhân dân thị trấn xác định là có thật nhưng do đất chuyển nhượng là đất rừng, diện tích không đủ để tách thửa nên Ủy ban nhân dân thị trấn đã từ chối xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên.

Quan điểm của Ủy ban nhân dân thị trấn R là giao phần đất trên cho ông K quản lý sử dụng.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự số 71/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiển quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu của ông Lê Quốc K đòi lại quyền sử dụng đất đối với ông Cao Văn T. Buộc ông Cao Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị K, anh Cao Hoàng N, anh Cao Minh H có trách nhiệm tháo dỡ 01 ngôi nhà cất trên đất có diện tích chiều ngang 04m, chiều dài 10m (tính từ hàng ba vào trong), nhà máy lợp tol, vách lá, sàn lót ván được (nhà bằng cây gỗ địa phương); di dời 01 nền xi măng xây dựng nuôi heo diện tích chiều ngang 04m, chiều dài 03m để giao lại cho Lê Quốc K phần đất: Chiều ngang 04m x chiều dài 30,5m (đã trừ mốc lộ giới).

Vị trí: Phía Đông giáp: Đất ông Nguyễn Tây T2; Phía Tây giáp: Đất ông Cao Văn T; Phía Bắc giáp: Đường lộ Hồ Chí Minh; Phía Nam giáp: Đất ông Lâm Văn K1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn xử lý trách nhiệm án phí, lệ phí, thông báo cho những người tham gia tố tụng biết quyền kháng cáo theo qui định của pháp luật.

Ngày 12/10/2017 ông Cao Văn T kháng cáo, ngày 13/10/2017 bà Trương Thị K kháng cáo. Nội dung kháng cáo của hai đương sự là yêu cầu cấp phúc thẩm xét lại vụ kiện theo hướng sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ông T, bà K vẫn bảo lưu kháng cáo.

Căn cứ kháng cáo:

Ông T và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng đất tranh chấp ông cho ông T1 mượn chăn nuôi, ông chưa chuyển nhượng cho ông T1.

Bà K cho rằng đất được cấp cho hộ gia đình, bà và gia đình không biết việc chuyển nhượng nêu trên nên yêu cầu không công nhận giao dịch trên.

Ông T, bà K yêu cầu cấp phúc thẩm xét lại vụ kiện theo hướng sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K.

Ông K cho rằng năm 2008 ông T chuyển nhượng đất cho ông T1 phần đất trên là có thật. Án sơ thẩm xử lý vụ kiện là đúng với thực tế diễn biến vụ việc. Yêu cầu không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

[2] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau:

Xác định án sơ thẩm xử chấp nhận khởi kiện của ông K là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà K, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng:

Đất tranh chấp là một phần trong trong diện tích đất có kích thước chiều ngang 20m, chiều dài 300m, diện tích 6.000m² do Hợp tác xã Tân Phát giao cho hộ gia đình ông Cao Văn T năm 1996. Kể cả diện tích đất tranh chấp và phần đất còn lại ông T cùng gia đình quản lý, sử dụng cho đến nay.

Phần đất tranh chấp ông T xác định: Năm 2010 ông cho ông T1 là con nuôi trong gia đình mượn để chăn nuôi, nhưng sau đó ông T1 chuyển nhượng cho ông K. Ông K xác định ông T1 nhận chuyển nhượng đất của ông T từ năm 2008, đến năm 2015 ông T1 chuyển nhượng lại cho ông, nên ông T không còn quyền trên phần đất này, do đất nuôi trồng thủy sản có diện tích 200m² nên Ủy ban thị trấn R không chứng thực việc chuyển nhượng để ông làm thủ tục chuyển nhượng đúng quy định.

Mặc dù hai bên khai mâu thuẫn về quá trình quản lý, biến động đất như vậy nhưng thống nhất đất là của Hợp tác xã Tân Phát trực thuộc Hội cựu chiến binh huyện Ngọc Hiển quản lý và giao lại cho hộ gia đình hội viên của Hội cựu chiến

binh huyện năm 1996. Hợp tác xã Tân Phát là đơn vị được thành lập trực thuộc Hội cựu chiến binh huyện Ngọc Hiền tuy nhiên đơn vị này hiện không có trụ sở, người đại diện, không hoạt động, quỹ đất của Hợp tác xã huyện Ngọc Hiền hiện Ủy ban nhân dân thị trấn Rạch Gốc quản lý.

Việc tranh chấp giữa ông T và ông K án sơ thẩm lập luận: ông T1 nhận chuyển nhượng đất trên với ông T là có thật. Và năm 2015 ông T1 chuyển nhượng lại cho Ông K, hai bên có lập hợp đồng viết tay, có xác nhận của địa phương, nên xác định quan hệ tại vụ kiện là tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất. Xét quan hệ chuyển nhượng trên:

Quyền sử dụng đất tranh chấp là thuộc quỹ đất hiện do Ủy ban nhân dân thị trấn R quản lý chưa cấp quyền sử dụng cho cá nhân, hộ gia đình... Nên việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự Ủy ban nhân dân thị trấn R không chấp nhận chứng thực do điều kiện chuyển nhượng chưa đúng theo qui định của luật đất đai. Mặt khác, đất do Hợp tác xã cấp cho hộ gia đình, cá nhân ông T không đủ tư cách chuyển nhượng theo qui định.

Nên lẽ ra án sơ thẩm giải thích cho đương sự hiểu để khởi kiện xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng nhằm xác định quyền, nghĩa vụ của chủ thể tham gia hợp đồng và người liên quan khác tại hợp đồng này thì ngược lại án sơ thẩm không xác định giá trị pháp lý của hợp đồng, không xác định tư cách chủ sử dụng đất mà mặc nhiên công nhận quyền sử dụng thuộc tài sản của ông K, xử lý buộc ông T cùng gia đình giao trả quyền sử dụng đất là không đúng.

Ông K xác định đã tiếp nhận đất qua hình thức cặm ranh, xác định vị trí đất nhưng thực tế không có căn cứ chứng minh việc tiếp nhận này, vị trí đất theo giấy chuyển nhượng khác với vị trí đất tranh chấp do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thẩm định; Đất hiện tại do gia đình ông T khai thác, sử dụng. Nên không có căn cứ xác định tài sản giao dịch đã được tiến hành thủ tục giao nhận.

Ông K cho rằng hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông T1 được chính quyền địa phương chứng thực là không đúng. Thực tế chỉ có xác nhận chứng kiến của ông Cao Minh D, việc xác nhận này chỉ có thể xem là nhân chứng không phải là hình thức cho phép của chính quyền thực hiện giao dịch chuyển nhượng theo quy định.

Từ nhận định trên, không có căn cứ chấp nhận khởi kiện của ông K đòi quyền sử dụng đất với ông T.

Ông K có quyền tiếp tục khởi kiện ông T1 về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để được xét theo qui định chung.

[4] Các đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Cao Văn T, bà Trương Thị K. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 71/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Ngọc Hiền, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận khởi kiện của ông Lê Quốc K về việc yêu cầu buộc ông Cao Văn T, bà Trương Thị K, anh Cao Hoàng N, anh Cao Minh H có trách nhiệm tháo dỡ 01 ngôi nhà cất trên đất có diện tích chiều ngang 04m, chiều dài 10m (tính từ hàng ba vào trong), nhà có kết cấu cây gỗ địa phương, máy lợp tol, vách lá, sàn lót ván đước; di dời công trình xây dựng nuôi heo diện tích chiều ngang 04m, chiều dài 03m để giao lại cho ông Lê Quốc K quyền sử dụng đất phần đất: Chiều ngang 04m x chiều dài 30,5m (đã trừ mốc lộ giới).

Vị trí: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Tây T2; Phía Tây giáp đất ông Cao Văn T; Phía Bắc giáp đường lộ Hồ Chí Minh; Phía Nam giáp đất ông Lâm Văn K1. Đất tọa lạc tại khóm 1, thị trấn R, huyện N, tỉnh Cà Mau.

2. Án phí:

Án phí dân sự sơ và phúc thẩm có giá ngạch ông Cao Văn T, bà Trương Thị K không phải nộp. Ngày 12/10/2017 ông Cao Văn T đã dự nộp 300.000 đồng lai thu số 0013899 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiền được nhận lại. Ngày 13/10/2018 bà Trương Thị K đã dự nộp 300.000 đồng lai thu số 0013905 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiền được nhận lại.

Ông Lê Quốc K phải chịu 3.000.000 đồng án phí sơ thẩm, ngày 21/3/2017 ông K dự nộp án phí khởi kiện 1.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0013508 được đối trừ, ông K còn phải nộp tiếp 1.500.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ngọc Hiền.

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 Ngọc Hiền;
- Chi cục THADS huyện Ngọc Hiền;
- 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)

Huỳnh Văn Yên