

Bản án số: 139/2024/DS-PT

Ngày 22 – 3 – 2024

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 Dương Hùng Quang.

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan.

Bà Châu Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 3 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: 531/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2023 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 363/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm: 1951

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dư Đình V, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: Số H C, phường E thành phố C.

- Bị đơn: Ông Châu Văn H, sinh năm 1971 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1974 (xin vắng mặt).

2. Chị Châu Thị Yến N, sinh năm 2001 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 1992 bà T có mua một phần đất của Phòng công nghiệp xây dựng giao thông và bưu điện, diện tích ngang 4m dài 10m, tổng diện tích 40m². Trước khi bà T cất nhà thì ông Lê Văn D cho bà một phần đất ngang 0,5m dài 10m, sau đó bà T cất nhà cùng ngày tháng năm với ông Huỳnh Văn C, khi đó nhà ông C ngang 3m. Diện tích gia đình bà sử dụng có diện tích ngang 4,5m dài 16m (6m bà cất thêm do đất của nhà nước cho cất), tổng diện tích 72m², phần đất tại đường C, khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/9/1999). Nhà và đất của bà T cất nhà ở từ năm 1993 hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình ông Châu Văn H (ông H, Châu Minh K, Võ Thị Đ, Châu Thị Yến N) có mua lại phần đất của ông Huỳnh Văn C giáp ranh với phần nhà và đất của bà T. Năm 2021 khi gia đình ông Châu Văn H làm lại nhà lần qua phần nhà và đất của bà T làm sụp góc, cột nhà của bà sêu vẹo. Nay bà T yêu cầu ông Châu Văn H, ông Châu Minh K, bà Võ Thị Đ và bà Châu Thị Yến N di dời tài sản trên phần đất lấn chiếm và trả lại cho bà T diện tích đất theo đo đạc thực tế là 4,5m², ngoài ra bà T không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Châu Văn H trình bày: Phần đất của ông nguồn gốc là đất của ông Lê Văn D (M) quản lý. Năm 1996 ông có mua lại nền và nhà của ông Huỳnh Văn C, diện tích ngang 3,3m dài 10m, tổng diện tích 33m² có sự chứng kiến của chủ đất cũ ông Lê Văn D, giáp hai bên là nhà của ông Trần T1 và ông Tư X (chồng bà T). Khoảng năm 2009 thì có tranh chấp do khi ông xây vách tường làm nhà kho thì hướng Đông giáp lộ hiện nay bị vướng đầu đòn tay của bà T nên ông chừa ra 0,3m, khi đó nhà bà T ngang 4m, thời điểm này đất Nhà nước giải tỏa, không cho xây dựng, sửa chữa. Do buôn bán cần có nhà kho nên ông xây vách tường cách nhà bà T một đầu 3,3m, một đầu 3m. Nhà bà T thời điểm này một đầu 4m, một đầu 4,3m từ đó phát sinh tranh chấp đến nay. Lý do là vào tháng 4/2021 ông có làm đơn xin sửa chữa lại căn nhà vì vách tường đã hư hỏng và được UBND thị trấn T cho phép sửa chữa theo hiện trạng và không coi nới thêm. Khi tháo dỡ nhà sửa chữa thì bà T không cho sửa chữa và nói nhà bà còn 0,5m, ông hỏi thì bà T nói đất ông Lê Văn D cho. Ông không đồng ý theo yêu cầu của bà T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:363/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời tuyên Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị T về việc yêu cầu ông Châu Văn H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 4,5m², đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Theo bản vẽ hiện trạng ngày 23/11/2022 của Công ty TNHH MTV T5).

2. Buộc bà Lê Thị T phải chịu chi phí tố tụng số tiền 14.699.200 đồng (đã nộp xong).

3. Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số: 16/2022/QĐ-BPKCTT ngày 26/9/2022.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/10/2023, bà Lê Thị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện của nguyên đơn và bị đơn vẫn bảo lưu ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo bà Lê Thị T. Sửa bản án sơ thẩm của tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo bà Lê Thị T còn trong hạn luật định. Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa án, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét nguồn gốc đất của bà T là mua năm 1992 của Phòng công nghiệp xây dựng giao thông và bưu điện, diện tích ngang 4m, dài 10m, tổng diện tích 40m², đất hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại bản vẽ hiện trạng đất ngày 23/11/2022 của Công ty TNHH MTV T5 thể hiện diện tích đất thực tế sử dụng của bà T là 67,4m².

Nguồn gốc đất của ông H là do ông Lê Văn D bán cho ông Huỳnh Văn C. Năm 1996 Huỳnh Văn C bán lại cho ông H diện tích ngang 3,3m dài 10m, tổng diện tích 33m². Tại bản vẽ hiện trạng đất ngày 23/11/2022 của Công ty TNHH MTV T5 (BL100) thể hiện diện tích đất thực tế sử dụng của ông H là 39,7m².

Đối chiếu diện tích đất có nguồn gốc các đương sự trình bày và diện tích đo đạc theo hiện trạng sử dụng đất của các bên thể hiện: Đất của bà Thu m của Phòng công nghiệp xây dựng giao thông và bưu điện, diện tích ngang 4m, dài 10m, tổng diện tích 40m² bà T xác định được ông Lê Văn D cho thêm diện tích ngang 0,5m, dài 10m, tổng diện tích 45m², đo đạc thực tế diện tích 67,4m², chênh lệch dư 22,4m²; Đất của ông H mua của ông Huỳnh Văn C ngang 3,3m, dài 10m, tổng diện tích 33m², đo đạc thực tế 39,7m², chênh lệch dư 6,7m².

[2] Khi ông D bán đất cho ông C diện tích ngang 3m dài 10m sau khi ông C cất nhà và bán lại cho ông H, ông H cho là ông C bán cho ông chiều ngang 3,3m được tính từ vách nhà ông C giáp ranh đất bà T. Giữa nhà đất ông C và bà T còn lại phần đất trống theo sơ đồ đo vẽ hiện nay phần giáp với vỉa hè đường số 9 chiều ngang 0,17m phần hậu phía sau là 0,39m là phần đất hai bên tranh chấp hiện tại trên đất không có vật kiến trúc. Như vậy phần tranh chấp này là phần ông D đã cho bà T trước khi ông H mua nhà đất của ông C, bà T đã sử dụng một phần theo hiện trạng nhà bà T ngang mặt tiền 4,33m, mặt hậu ngang 4,11 nếu cộng phần tranh

chấp thì phần đất của bà T chiều ngang tiền và hậu hoàn toàn phù hợp 4,5m điều này phù hợp với lời khai của bà T và các chứng cứ sơ đồ hiện trạng, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 13/9/1999.

Đối với ông H cho là ông mua đất của ông C ngang 3,3m nhưng ông C lại là người mua đất của ông D chiều ngang là 3m, dài 10m. Như vậy không có căn cứ nào chứng minh phần đất của ông H mua có chiều ngang 3,3m. Đồng thời tại cấp phúc thẩm nguyên đơn có cung cấp thêm tài liệu hồ sơ vụ án thể hiện năm 2019 nhà nước có thu hồi một phần đất của ông H để làm đường số 3,9 và vỉa hè, bản thân ông H được bồi thường phần đất bị thu hồi chi tiết bồi thường đều được thể hiện rõ chiều ngang, dài ông H đã nhận số tiền 87.634.071đ. Nếu ông H được bồi thường về việc thu hồi đất thì đương nhiên diện tích đất của ông bị thu nhỏ lại, không còn đúng như diện tích khi nhận mua bán với ông C, đất của ông H bị thiếu là do bị thu hồi và bản thân ông đã nhận tiền bồi thường, nếu tính phần đất hiện tại đang sử dụng và phần tranh chấp và phần bồi thường thì đất ông H chênh lệch thừa càng nhiều.

[3] Ngoài ra bà T xác định phần đất của bà có kích thước ngang tiền, hậu là 4,5m, dài 10m, tổng diện tích 45m², chứng minh là các xác nhận của Huỳnh Văn C, Lê Thu T2, Lê Việt T3, Trương Mai H1, Trần Việt T4 thể hiện nội dung ông Lê Văn D có cho bà T phần đất ngang 0,5m, dài 10m. Ông Huỳnh Văn C bán cho ông Châu Văn H phần đất ngang 3m, dài 10m. Như vậy, đất của bà T ngang tiền, hậu là 4,5m, đo đạc thực tế bà đang sử dụng ngang một cạnh 4,11m, một cạnh 4,33m chênh lệch thiếu. Phần mặt tiền là ngang 0,17m phần hậu phía sau là 0,39m theo sơ đồ vị trí tranh chấp các điểm M2, M3, M6, M7 là đúng với kích thước ngang tiền, hậu là 4,5m. Do đó buộc ông H phải trả cho bà T phần đất diện tích 4,5m² theo biên bản đo vẽ các điểm M2, M3, M6, M7. Đồng thời ông H phải tự tháo dỡ các vật dụng, mái che cao su trên phần đất bị buộc trả.

Đối với Quyết định huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời. Án sơ thẩm đã tuyên huỷ bỏ quyết định này, các bên không có kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm các bên không đặt ra yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Từ những phân tích trên, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4,5m² là chưa phù hợp, cho nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời theo hướng chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 8.284.000 đồng, thẩm định giá 6.415.200 đồng, tổng số tiền 14.699.200 đồng nguyên đơn đã thanh toán xong. Bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự không giá ngạch 300.000đ. Nguyên đơn được miễn dự nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T thuộc trường hợp được miễn dự nộp.

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 án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 363/2023/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị T. Buộc ông Châu Văn H trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 4,5m². Ông Châu Văn H phải tự tháo dỡ các vật dụng, mái che cao su trên phần đất bị buộc trả. Vị trí phần đất từ các điểm M2, M3, M6, M7, tại khóm A thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Theo bản vẽ hiện trạng ngày 23/11/2022 của Công ty TNHH MTV T5).

2. Về chi phí đo đạc 8.284.000 đồng, thẩm định giá 6.415.200 đồng, tổng số tiền 14.699.200 đồng bà Lê Thị T đã xuất nộp. Ông Châu Văn H có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Lê Thị T.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người có nghĩa vụ thi hành án không tự nguyện thi hành xong, thì phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Châu Văn H phải chịu 300.000đ (Chưa nộp). Bà T đã được miễn dự nộp.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T được miễn dự nộp.

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 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 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 huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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)

Dương Hùng Quang

