TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số:192/2018/DS-PT
Ngày: 16- 10-2018
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Hồ Minh Tấn

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan

Ông Nguyễn Thành Lập

- Thư ký phiên tòa:Ông Nguyễn Trọng Bằng 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.

Ngày 16 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số152/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 08 năm 2018 về việc "V/v tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2018/DS-ST ngày 11 tháng 07 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 247/2018/QĐ-PT ngày 21tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Ngô Hoàng N**, sinh năm 1953

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

Ủy quyền cho ông Tô Thanh C, sinh năm 1969 (Theo văn bản ngày 15/10/2018, ông C có mặt).

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

Bị đơn: Ông **Mai Trường S**, sinh năm 1962

Địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

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

- Hồ Ngọc Ph, sinh năm 1962.

- Mai Như H, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Bà Ph, bà H có ủy quyền cho ông S).

- Nguyễn Văn Dũng, sinh năm 1950 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Ngô Hoàng N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Nguyên đơn ông Ngô Hoàng N trình bày:* Vào ngày 06/11/1979 ông N có nhận chuyển nhượng của ông Lê Hoàng M phần đất có diện tích là 880 m^2 (ngang 25,5 mét X dài 34,5 mét) có giấy tay, tọa lạc tại khóm 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Ông N sử dụng phần đất này đến năm 1985 ông N cho ông Nguyễn Văn D mượn cất nhà ở ngang là 7,5 mét X dài 8 mét, diện tích là 60 m^2, ông D ở đến năm 1986 ông D chuyển nhượng nhà lại cho ông Mai Trường S, còn phần đất thì ông D trả lại cho ông N, lúc này ông S có hỏi mượn phần nền nhà để ở tiếp một thời gian khi nào có chỗ ở khác thì trả lại. Năm 1996 ông N yêu cầu ông S trả lại phần đất trên thì ông S không đồng ý, mà cho rằng phần đất này đã chuyển nhượng từ ông D.

Năm 1997 ông N làm đơn yêu cầu đến Ủy ban nhân dân thị trấn T yêu cầu ông S trả lại phần đất trên, ngày 08/12/1999 UBND thị trấn mới hòa giải, nhưng hai bên không thỏa thuận được, ông N có yêu cầu nhiều lần lên cấp trên nhưng không được giải quyết, đến năm 2015 thì UBND thị trấn T hòa giải, nhưng không thỏa thuận được nên đến tháng 12/2016 ông N làm đơn khởi kiện ông S. Hiện nay phần đất này ông N chưa đăng ký trên mục kê và cũng chưa được cấp quyền sử dụng đất, mà do ông S đã đăng ký trên mục kê. Phần đất tranh chấp hiện ông S đang quản lý ngang 7,5 mét x dài 34,5 mét, tổng diện tích là 258,75 m^2.

Nay ông N yêu cầu ông S trả cho ông phần đất tranh chấp theo đơn khởi kiện ban đầu là 258,75 m^2. Phần đo đạc thực tế dư ra ông N không yêu cầu.

**Bị đơn ông Mai Trường S trình bày:* Vào năm 1986 ông S nhận chuyển nhượng nhà và đất từ ông Nguyễn Văn D, ngang khoảng 8 mét, dài từ sông xáng đến sông Rạch Ráng (trước cửa Bệnh viện huyện T), thời điểm chuyển nhượng nhà cây gỗ địa phương ngang khoảng 4,5 mét, có máy che một bên khoảng 3 mét sàn gỗ, dài khoảng 8 đến 10 mét, nền đất, giá chuyển nhượng là 16.000 đồng tương đương 1,5 chỉ vàng 24k, khi sang nhượng không có làm giấy tờ, nhưng có nhiều người biết như ông H, vợ ông Tư C (bà T), bà 9 S, bà N. phần đất này ông S đã đăng ký kê khai trên mục kê địa chính có diện tích là 386,7 m^2, ông S sử dụng

phần đất này từ năm 1986 đến nay, năm 1999 ông S cất lại nhà trên phần đất này, đến năm 2009 ông S xây dựng nhà cơ bản. Năm 1997 ông N có đến hỏi ông S mượn phần đất phía sau cất nhà cho con ở học, thì ông S nói nếu mượn thì phải làm giấy, sau đó thì ông N không mượn.

Trước khi ông S nhận chuyển nhượng, ông S cũng biết ông N bán thuốc tây trái phép bị xử lý cấm hành nghề và UBND huyện T trục xuất ra khỏi địa phương, nên ông D làm đơn xin phần đất hiện đang tranh chấp cất nhà ở, việc ông N cho rằng ông S có hỏi mượn nền nhà của ông N là không có.

Nay ông S không đồng ý trước yêu cầu của ông N, vì đất này ông S đã chuyển nhượng từ ông D.

**Ông Nguyễn Văn D trình bày:* Vào năm 1982 đến năm 1983 ông N có 01 nền nhà ngang cửa phòng y tế (Nay là Bệnh viện đa khoa huyện T), ông N có cất nhà ở và bán thuốc tây, lúc này ông N bán thuốc giả bị đoàn thanh tra (ông D là thành viên trong đoàn thanh tra) kiểm tra phát hiện, ông N bị đoàn thanh tra xử lý với hình thức không cho bán thuốc và đuổi khỏi khu vực và cũng vào khoảng năm 1982 đến năm 1983 ông D thấy ông N bị đuổi đi nên có làm đơn xin phần đất của ông N gửi đến UBND thị trấn T, được ông 3 Bù C là Phó chủ tịch UBND thị trấn và kiêm Trưởng công an thị trấn xác nhận cho ông D phần đất, lúc này ông N chưa đi, nên ông D mới hỏi ông N mượn 01 nền nhà ngang khoảng 7 mét, mặt tiền giáp với sông xáng cập lộ bệnh viện, mặt hậu giáp với sông Rạch Ráng (ý định ông D mượn là để chiếm luôn, vì UBND thị trấn đã thu hồi của ông N cấp cho ông D) lúc đó ông N đồng ý và có cất 01 căn nhà cây cột tràm lợp lá nhà trên ngang 4 mét, nền đất, nhà dưới nhà sàn ngang 3,5 mét cây gỗ lợp lá, ở được khoảng 02 năm từ năm 1985 - 1986 ông D chuyển nhượng lại cho ông Mai Trường S căn nhà và thành quả lao động trên đất với giá là 16.000 đồng, còn đất thì của nhà nước ông D không chuyển nhượng, việc chuyển nhượng không có làm giấy. Khi ông D chuyển nhượng cho ông S thì ông N còn ở đó và cũng biết việc ông D chuyển nhượng nhưng không nói gì. Khi ông D chuyển nhượng cho ông S có ông H và ông C biết.

Ông D xác định đất là của nhà nước cấp cho ông D có xác nhận của ông 3 Bù C, hiện ông 3 Bù C (đã chết) nhưng lúc đó ông N chưa đi nên ông D mới hỏi mượn đất của ông N nhằm mục đích để chiếm luôn. Yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

**Bà Nguyễn Thị T (vợ ông 4 C) trình bày:* Vào khoảng năm 1986 đến năm 1987 gia đình bà T sống gần nhà ông Mai Trường S, nguồn gốc đất là của ông Ngô Hoàng N, ông N chuyển nhượng lại cho ông D, sau đó ông D chuyển nhượng lại cho ông S. Theo bà T được biết thì ông D chuyển nhượng luôn nhà và đất, giá bao nhiêu thì không nhớ, nhà của ông D chuyển nhượng thời điểm đó là cây gỗ địa phương, lợp lá nền đất và có 01 phần sàn.

Ông Nguyễn Văn H trình bày: Vào khoảng năm 1986, 1987 ông D có kêu ông H sang nhượng nhà và đất, nhưng do diện tích đất nhỏ nên ông H không sang, sau đó ông D sang lại cho ông S đất và nhà, việc sang nhượng giữa ông D và ông S thì ông H không chứng kiến, nhưng ông H nghe ông S nói lại là ông S sang nhà và đất của ông D giá 60.000 đồng. Theo hiểu biết của ông H thì ông D đã sang nhà và đất cho ông S.

Bà Lê Thị Bé H (vợ ông 9 S) trình bày: Vào khoảng năm 1986, 1987 ông D có sang nhượng nhà và đất cho ông S, nhưng giá cả như thế nào bà H không biết. Trước thời điểm đó bà H cũng có sang 01 nền nhà của ông N giá 01 chỉ vàng 24k.

Bà Phạm Hồng N trình bày: Vào khoảng năm 1985, 1986 ông D có sang nhượng nhà và đất cho ông Mai Trường S, giá bao nhiêu bà N không nhớ. Trước đó bà N có sang của ông N 01 nền nhà giá 1,5 táo gạo, sau đó có tranh chấp với ông 9 S (chồng bà Bé H) nên bà N bỏ không sử dụng.

Tại Công văn số 2055/UBND-VP ngày 02/7/2018 của UBND huyện T, tỉnh Cà Mau xác định: Thửa đất số 76, tờ bản đồ số 22, diện tích là 386,7 m^2 là do ông Mai Trường S đã đăng ký trên mục kê, bản đồ địa chính năm 2011. Theo quy hoạch thửa đất này là đất ở đô thị, không nằm trong danh mục phải thu hồi đất để thực hiện các công trình dự án.

Bản án sơ thẩm số: 46/2018/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T, quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả diện tích đất là 258,75 m^2 – đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 121-2017 ngày 25/8/2017 (bút lục 84 có tại hồ sơ).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 24/7/2018 ông Ngô Hoàng N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Hoàng N giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng là đúng và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Hoàng N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Ngô Hoàng N thấy rằng: Theo ông Ngô Hoàng N cho rằng, phần đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng của ông Lê Hoàng M vào năm 1979, đến năm 1985 thì cho ông Nguyễn Văn D mượn cất nhà ở với diện

tích là 60 m^2, ông D ở đến năm 1986 ông D chuyển nhượng nhà lại cho ông Mai Trường S, lúc này ông S có hỏi mượn phần nền nhà để ở tiếp. Đối với ông Mai Trường S thì cho rằng ông có nhận chuyển nhượng phần đất và nhà của ông Nguyễn Văn D vào năm 1986. Theo ông Nguyễn Văn D thì năm 1982 đến năm 1983 ông N có 01 nền nhà, lúc này ông N bán thuốc giả nên ông N bị xử lý với hình thức không cho bán thuốc và đuổi khỏi khu vực. Ông D thấy ông N bị đuổi đi nên ông D có làm đơn xin phần đất này và được UBND thị trấn T chấp thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D cho rằng, ông chuyển nhượng cho ông S là chuyển nhượng nhà, còn phần đất thuộc nhà nước quản lý vì chưa có ai có giấy tờ về quyền sử dụng. Như vậy, về nguồn gốc đất thì từ năm 1979 đến nay chưa ai được cơ quan có thẩm quyền giao quyền sử dụng, các bên chỉ chuyển nhượng với nhau bằng giấy tay, không có cơ quan có thẩm quyền chứng thực.

Về quá trình sử dụng: Đối với ông N từ năm 1985 đến nay không quản lý, sử dụng và cũng không kê khai, đăng ký đối với phần đất này. Việc ông N cho rằng ông S mượn phần đất này để ở khi nào cần thì trả lại cho ông N nhưng ông S không thừa nhận, còn ông N không có gì chứng minh. Đối với ông S, từ khi nhận chuyển nhượng của ông D, gia đình ông S đã quản lý, sử dụng ổn định lâu dài cho đến nay, có đăng ký, kê khai trên mục kê, bản đồ địa chính, có nhà gắn liền với đất và hiện nay đã xây dựng nhà cơ bản trên đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho ông N thừa nhận quá trình ông S sử dụng có cơi nới thêm diện tích, có sửa chữa, xây dựng nhà nhưng phía ông N không có ngăn cản. Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 08/12/1999 (Bút lục 43) ông N trình bày: *"...Vào năm 1985 tôi có cho anh D mượn sau đó anh D bán lại cho anh S."*Điều này thể hiện ông N đã biết ông D chuyển nhượng phần đất này cho ông S nhưng ông N cũng không ngăn cản. Đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước đại diện làm chủ sở hữu và thống nhất quản lý, nhà nước chỉ trao quyền sử dụng cho người có nhu cầu sử dụng. Như vậy, đối chiếu với quá trình sử dụng, kê khai, đăng ký phần đất nêu trên, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N là có căn cứ.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông N và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận.

[3] Án phí phúc thẩm ông N phải chịu theo quy định.

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 cáo của ông Ngô Hoàng N và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2018/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T.

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả diện tích đất là 258,75 m^2 – đất tọa lạc tại khóm 7, thị trấn T , huyện T , tỉnh Cà Mau . Kèm theo mảnh trích đo địa chính số 121-2017 ngày 25/8/2017 (bút lục 84 có tại hồ sơ).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

2. Án phí phúc thẩm: Ông Ngô Hoàng N phải chịu 300.000 đồng. Ngày 26/07/2018 ông N đã dự nộp 300.000 đồng theo lai số 0008474 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T được chuyển thu.

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 T;
- Chi cục THADS huyện T;
- 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)

Hồ Minh Tấn