

Bản án số: 703/2020/DS-PT
Ngày: 24 - 12 - 2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

<i>Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:</i>	Ông Nguyễn Hữu Ba
<i>Các Thẩm phán:</i>	Ông Phạm Hồng Phong Bà Trần Thị Hòa Hiệp

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Minh Trang - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 326/2016/TLPT-DS ngày 09 tháng 11 năm 2017 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau và kháng cáo của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 837/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2020 giữa:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hoàng Trọng Y sinh năm 1942 (chết ngày 25/01/2017)
2. Bà Đào Thị Đ, sinh năm 1949.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Y bao gồm: Bà Đào Thị Đ, bà Hoàng Thị Hải H, ông Hoàng Hải S, bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị Hải C, ông Hoàng Hải Đ1.

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Đ, bà H, ông S, bà L, bà C: Ông Hoàng Hải Đ1, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Số 2xxA, L, khóm X, phường X, thành phố Cà Mau.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp*: Luật sư Đặng Minh H và Lê Anh T – Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Hùng N (chết).

2. Bà Đặng Thị B, sinh năm 1951.

- Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông N: Anh Nguyễn Tân C, sinh năm 1968; Chị Nguyễn Hồng T, sinh năm 1970; Anh Nguyễn Tân X, sinh năm 1971; Anh Nguyễn An K, sinh năm 1973; Anh Nguyễn Cao T, sinh năm 1979; Bà Đặng Thị B, sinh năm 1951;

Tất cả những người trên ủy quyền cho anh Nguyễn Tân C, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Số 2xx, L, khóm X, phường X, thành phố Cà Mau.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn*: Luật sư Đặng Huỳnh Q – Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Công ty TNHH MTV C đô thị Cà Mau (Nay là Công ty cổ phần C Cà Mau).

Địa chỉ: số 7x T, khóm X, phường X, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tấn P, sinh năm 1978; Chức vụ: Phó tổng giám đốc.

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

1. Ủy ban nhân dân phường X, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: L, phường X, thành phố C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lâm Bảo X; Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường X.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh C.

Địa chỉ: Số 02 H, phường X, thành phố X, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn M; Chức vụ: Phó Chi cục trưởng chi cục quản lý đất đai thuộc Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau .

- *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;

- *Người kháng cáo*: Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn – ông Nguyễn Tân C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Anh Hoàng Hải Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1986, ông Y có làm giấy đề nghị nhượng đất và được Công ty Dịch vụ kỹ thuật Lâm Nghiệp thuộc Sở Lâm Nghiệp tỉnh Minh Hải đồng ý chuyển nhượng cho ông phần đất có tứ cận như sau: Phía Nam giáp Quốc lộ 1A, phía bắc giáp đất ông Hà Phú N, phía Đông giáp đất ông Lê Văn D, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Hùng N. Khi nhận chuyển nhượng đất đã được Công ty dịch vụ Kỹ thuật Lâm Nghiệp đắp bờ bao xung quanh, có bản đồ không ảnh. Quá trình sử dụng, ông Y và bà Đào Thị Đ cải tạo trồng cây lâu năm trên phần đất. Đến năm 1994, ông Nguyễn Hùng N lấn chiếm phần đất của ông giáp ranh với đất của ông Nguyễn Hùng N. Vụ việc đã được địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành, ông Y và bà Đào Thị Đ có đơn khiếu nại và được Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố Cà Mau ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 34/QĐ-UB ngày 22/9/2004. Ông, bà không đồng ý nên tiếp tục khiếu nại, đến ngày 11/6/2007, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau ban hành Quyết định số 74/Q-UB thu hồi Quyết định số 34/QĐ-UB giao Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Tại đơn khởi kiện ngày 18/02/2009, ông Y và bà Đào Thị Đ yêu cầu buộc ông Nguyễn Hùng N trả lại phần đất là bờ, mương chiều ngang 03m, dài 244m cấp ranh đất ông Nguyễn Hùng N. Trong quá trình giải quyết vụ án chưa dứt điểm thì ông Nguyễn Hùng N tiếp tục lấn chiếm thêm phần đất của ông, bà nên ngày 07/12/2015, ông Y và bà Đào Thị Đ có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc ông Nguyễn Hùng N trả lại phần bờ, mương có chiều ngang mặt tiền 5m, chiều ngang mặt hậu 4,5m, dài 274,5m. Diện tích này bao gồm phần đất tranh chấp phía sau hậu chiều ngang 4,5m, dài 56,1m do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C Cà Mau. Ông Y và bà Đào Thị Đ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty C đô thị Cà Mau đối với phần đất tranh chấp. Hiện nay ông Y đã qua đời, nên bà Đào Thị Đ và các con của ông Y là bà Hoàng Thị Hải H, bà Hoàng Hải S, bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị Hải C, ông Hoàng Hải Đ1 kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Y.

Tại đơn xác nhận lại phạm vi khởi kiện ngày 10/7/2017, gia đình ông Y yêu cầu gia đình ông Nguyễn Hùng N phải trả lại phần đất chiều ngang phía mặt tiền giáp Quốc lộ 1A là 05m, đoạn giáp với Công ty C là 4,6m, chiều dài từ Quốc lộ 1A đến hàng rào của Công ty C là 218,4m, tổng diện tích là 1.048m². Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty C đô thị Cà Mau để giao phần đất với chiều ngang giáp với phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Hùng N là 4,6m, chiều ngang giáp với đất ông Hà Phú N là 4,5m, chiều dài 56,1m với diện tích là 254m² cho bà Đào Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y.

Anh Nguyễn Tân C là đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn trình bày:

Vào ngày 18/02/1982, ông Nguyễn Hùng Nhựt có mua phần đất của bà Mã Thị A như sau: Đất thổ cư chiều ngang mặt tiền cách vách nhà ông Âu Văn H 01m đo qua phía đất của ông Y là đất nhĩ tỳ là 29m, chiều dài tới Kênh thủy lợi là 78m, chiều ngang tại vị trí tiếp giáp với kênh thủy lợi tính từ ranh đất giáp với ông Âu Văn H đo qua phía nhĩ tỳ là 26m, phần đất ruộng chạy dài nối liền với đất thổ cư chạy dài về phía sau hậu là 1.225m. Sau khi mua ông Nguyễn Hùng N có thuê người đào con mương rộng 1,5m từ Quốc lộ 1A đến hết chiều dài đất của ông Y hiện nay để là ranh giới xác định vị trí đất. Toàn bộ phần đất của cha ông đã được mẹ ông là bà Đặng Thị B được Ủy ban nhân dân thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/7/1993 với tổng diện tích 42.000m². Phần đất tranh chấp hiện nay với gia đình ông Y, anh Nguyễn Tân C xác định nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đặng Thị B đứng tên, nên khi Nhà nước thu hồi đất để cấp cho Công ty C thì Nhà nước đã bồi thường hỗ trợ tiền cho bà Đặng Thị B và ông Nguyễn Hùng N xong.

Hiện nay phần đất tranh chấp với gia đình ông Y do bà Đặng Thị B đang quản lý có chiều dài 218,4m, chiều ngang giáp quốc lộ 1A 05m, chiều ngang giáp phần đất công ty thoát nước là 4,6m, tổng diện tích 1.048m² do bà Đặng Thị B cùng gia đình ông quản lý. Ông không đồng ý trả lại cho ông Y.

Đối với phần đất tranh chấp chiều dài 56,1m, chiều ngang giáp phần đất tranh chấp với của gia đình ông là 4,6m, chiều ngang giáp với phần đất tranh chấp với gia đình ông là 4,6m, chiều ngang giáp hậu đất là 4,5m thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty C nhưng hiện nay gia đình ông Y đang quản lý thì anh không có yêu cầu gì vì đã qua Công ty C Cà Mau đã bồi thường cho gia đình xong.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty C Cà Mau là ông Phạm Tấn P trình bày:

Phần đất tranh chấp giữa ông Y và ông Nguyễn Hùng N có tổng diện tích 1.302m² theo sơ đồ đo đạc, phần đất này khi Nhà nước thu hồi đất thì có một phần đất chiều ngang 4,6m, chiều dài 56,1m, Công ty đã bồi thường tiền cho bà Đặng Thị B và ông Nguyễn Hùng N xong và Ủy ban nhân dân tỉnh C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung trên tổng diện tích đất của Công ty là 58.936,5m². Đến khi công ty xây dựng hàng rào thì ông Y cho rằng phần đất chiều ngang 4,6m, chiều dài 56,1m là đất của ông Y quản lý đang tranh chấp với ông Nguyễn Hùng N nên ông Y ngăn cản, từ đó Công ty không xây hàng rào trên phần đất tranh chấp. Nay Công ty không đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông Y. Nếu Tòa án xét xử giao phần đất tranh chấp cho ông Y thì

Công ty sẽ yêu cầu ông Nguyễn Hùng N trả lại một phần tiền hỗ trợ bồi thường đất trên diện tích đất tranh chấp hiện nay bằng một vụ kiện khác.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh C là ông Lê Văn M trình bày:

Căn cứ Quyết định số 200/QĐ-TTg ngày 27/02/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty C Minh Hải xây dựng Cụm giếng nước số 1 và số 2 thuộc dự án mở rộng và nâng cấp hệ thống cấp nước thành phố Cà Mau. Ủy ban nhân dân tỉnh C tiến hành thủ tục thu hồi đất của nhiều hộ dân ở khu vực này giao cho Công ty C Minh Hải, trong đó có phần đất do bà Đặng Thị B đứng tên quyền sử dụng và bà Đặng Thị B đã nhận tiền đền bù giải tỏa xong. Việc thu hồi đất được thực hiện đúng quy trình và hiện nay toàn bộ diện tích đất thu hồi của bà Đặng Thị B đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Công ty C – Công trình đô thị Cà Mau. Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường X, thành phố C là ông Huỳnh Hoàng K trình bày:

Ủy ban nhân dân phường X, thành phố C có phần đất tại thửa số 130, tờ bản đồ số 61 bản đồ thiết lập năm 1998 tọa lạc tại khóm X, phường X, thành phố C. Phần đất có chiều ngang chạy dọc theo Quốc lộ 1A là 38m, chiều dài từ Quốc lộ 1A đo vào phía sau hậu 50m, một bên giáp đất ông Nguyễn Hùng N và một bên giáp đất ông Y, trước đây là đất công cộng có nhiều mồ mả, do Nhà nước quản lý từ sau năm 1975 đến nay, và được giao cho Ủy ban nhân dân phường X quản lý, nhưng thực tế thì Ủy ban nhân dân phường X không trực tiếp quản lý đất mà do ông Y quản lý. Từ năm 2003 đến nay ông Hà Thanh T là con ruột ông Hà Phú N (chủ đất cũ) yêu cầu Ủy ban nhân dân phường X và các cơ quan chức năng trả lại phần đất này cho ông Hà Phú N nhưng chưa giải quyết xong. Phần đất tranh chấp giữa ông Y và ông Nguyễn Hùng N nằm trong phần đất do Ủy ban nhân dân phường X quản lý đã được ghi vào sổ mục kê, Ủy ban nhân dân phường X, thành phố C yêu cầu tiếp tục quản lý. Tại phiên tòa sơ thẩm Ủy ban nhân dân phường X không xác định vị trí đất mình quản lý ở chỗ nào nhưng xác định phần đất tranh chấp giữa ông Y với ông Nguyễn Hùng N và Công ty C hiện nay không liên quan đến phần đất của Ủy ban nhân dân phường X quản lý.

Việc tranh chấp đất giữa ông Y và ông Nguyễn Hùng N phát sinh từ năm 2004. Ngày 18/02/2009, ông Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Hùng N trả đất cho ông Y là cá bờ, mương chiều ngang 03m, dài 244m cấp ranh đất ông Nguyễn Hùng N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2012/DSST ngày 31/7/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ kiện đòi ông Nguyễn Hùng N (đã chết) người kế thừa là anh Nguyễn Tân C, Nguyễn Hồng T, Nguyễn Tân X, Nguyễn An K, Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B phần đất nương tọa lạc tại khóm X, phường X, thành phố C.

Ngày 01/8/2012, ông Nguyễn Tân C có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 170/2013/DSPT ngày 23/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm về diện tích đất tranh chấp có liên quan đến Công ty C – Công trình đô thị Cà Mau, đó là phần sau hậu đất của ông Nguyễn Hùng N, phía Tây đất của ông Y, chiều ngang từ hậu đất của ông Nguyễn Hùng N đo qua 4,6m, ngang từ ranh cuối đất của ông Y đo qua 4,5m, dài 56,1m.

Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Tân C, bác yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ kiện đòi ông Nguyễn Hùng N (đã chết) người kế thừa là anh Nguyễn Tân C, Nguyễn Hồng T, Nguyễn Tân X, Nguyễn An K, Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B phần đất nương tọa lạc tại khóm X, phường X, thành phố C.

Ngày 16/10/2013, ông Y và bà Đào Thị Đ có đơn khiếu nại bản án phúc thẩm theo trình tự giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 207/2015/DS-GĐT ngày 29/5/2015 của Hội đồng Giám đốc thẩm Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 170/2013/DSPT ngày 23/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau và bản án dân sự sơ thẩm số 74/2012/DSST ngày 31/7/2012 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau để xét xử sơ thẩm lại.

Ngày 15/12/2015, Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau có Quyết định chuyển vụ án số 12 để Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết theo thẩm quyền.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DSST ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ đối với ông Nguyễn Hùng N (đã chết) những người thừa kế quyền và nghĩa vụ là anh Nguyễn Tân C, Nguyễn Hồng T, Nguyễn Tân X, Nguyễn An K, Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B để đòi lại phần đất chiều ngang mặt tiền 05m, chiều ngang mặt hậu 4,5m, dài 274,5m.

Ranh giới đất giữa ông Hoàng Trọng Y, bà Đào Thị Đ và ông Nguyễn Hùng N, Đặng Thị B được xác định như sau: Từ vị trí cột mốc của Công ty C – Công trình đô thị Cà Mau (ranh giới của ông Hoàng Trọng Y) đo thẳng về phía Quốc lộ

1A dài 274,5m, chiều ngang mặt tiền 05m, chiều ngang mặt hậu 4,5m (kèm theo bản vẽ ngày 18/6/2013 và bản vẽ khảo sát hiện trạng đất ngày 03/6/2016).

- Ngày 30/7/2016 những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hùng N làm đơn kháng cáo toàn bộ án sơ thẩm.

- Ngày 03/8/2016 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau có Quyết định số 11/2016/KNPT-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DSST ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau, đề nghị Tòa án cấp cao sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án phúc thẩm số 04/2017/DS-PT ngày 20/02/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2016/DSST ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2017/DS-ST ngày 13/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hùng N là ông Nguyễn Tân C, bà Nguyễn Hồng T, ông Nguyễn Tân X, ông Nguyễn An K, ông Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B trả lại cho bà Đào Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y phần đất bờ, nương tranh chấp với tổng diện tích là 1.048m².

Vị trí được xác định như sau:

- Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt (Quốc lộ 1A) chiều ngang M₁₁M₁₀ là 05m;

- Hướng Bắc giáp phần đất giao cho bà Đào Thị Đ chiều ngang M₇M₁₂ là 4,6m;

- Hướng Đông giáp đất bà Đào Thị Đ M₁₂M₁₀ cạnh dài 218,4m;

- Hướng Tây giáp đất bà Đặng Thị B M₁₁M₇ cạnh dài 218,4m.

Giao phần đất bờ, nương diện tích đất 254m² hiện nay bà Đào Thị Đ đang quản lý cho bà Đào Thị Đ cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y được tiếp tục quản lý và sử dụng.

Vị trí được xác định như sau:

- Hướng Bắc giáp đất ông Hà Phú N cũ (Nay là đất ông Quách Quốc A) chiều ngang M_8M_9 là 4,5m;
- Hướng Nam giáp đất giao cho bà Đào Thị Đ chiều ngang M_7M_{12} là 4,6m;
- Hướng Đông giáp đất bà Đào Thị Đ $M_{12}M_9$ cạnh dài 56,1m;
- Hướng Tây giáp đất Công ty C M_7M_8 cạnh dài 56,10m.

Ranh giới đất giữa ông Hoàng Trọng Y, bà Đào Thị Đ với ông Nguyễn Hùng N, Đặng Thị B và Công ty C được xác định là bờ mương $M_{11}M_7$ M_8M_9 $M_{12}M_{10}$ tính từ Quốc lộ 1A đường Lý Thường Kiệt đến hết hậu đất của ông Y được giao cho bà Đào Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Y được quản lý sử dụng.

(Kèm theo bản vẽ ngày 16/8/2013 được các đương sự thống nhất theo bản vẽ khảo sát hiện trạng đất ngày 03/6/2016).

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp cho Công ty TNHH MTV C đô thị Cà Mau (Nay là Công ty Cổ phần C Cà Mau) với diện tích $254m^2$.

Bà Đào Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Y có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai thành phố Cà Mau để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất trên diện tích đất được Tòa án giao theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 27/9/2017, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 357/QĐKN-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xử theo hướng sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ.

Ngày 22/9/2017, ông Nguyễn Tân C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại.

Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Tân C đại diện theo ủy quyền các đồng thừa kế quyền và nghĩa vụ của bị đơn Nguyễn Hùng N đề nghị Hội đồng xét xử sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Trọng Y, bà Đào Thị Đ.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Án sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn $1.048m^2$ là không có cơ sở bởi lẽ: yêu cầu khởi kiện của ông Y không nhất quán, ông Y không biết đất của mình ở đâu. Không có chứng cứ, chứng minh đất của ông diện tích là bao nhiêu? Quá trình sử dụng đất thể hiện của phía bị đơn. Trong quá trình thu hồi đất cũng thể hiện đất của

bị đơn. Các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện ông Y không có chứng cứ xác định diện tích đất thực tế ông đã nhận chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu? Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Nguyên đơn ông Hoàng Trọng Y có ông Hoàng Hải Đ1 đại diện theo ủy quyền những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Các chứng cứ thực tế việc đất tranh chấp có nguồn gốc rõ ràng. Về giấy sang nhượng tuy không xác định diện tích nhưng xác định sang nhượng hết bờ mương. Con mương tranh chấp có trước khi ông Y nhận sang nhượng đất. Con mương tranh chấp chính ông Nguyễn Văn Đ cũng xác định con mương do ông Nguyễn Văn Đ đào nằm trên đất của ông Y. Giấy tờ sang nhượng đất đều có sự chứng kiến của những người có đất xung quanh thể hiện diện tích đất tranh chấp là của ông Y. Do đó bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc phía bị đơn phải trả đất là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tối cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án theo hướng sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Hùng N phải trả lại phần đất chiều ngang phía mặt tiền giáp Quốc lộ 1A là 05m, đoạn giáp với Công ty C là 4,6m chiều dài từ Quốc lộ 1A đến hàng rào của Công ty C là 218,4m tổng diện tích là 1.048m². Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty C - Công trình đô thị Cà Mau để giao phần đất với chiều ngang giáp với phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Hùng N là 4,6m, chiều ngang giáp với đất ông Hà Phú N là 4,5m chiều dài 56,1m với diện tích là 254m² cho bà Đào Thị Đ và những người thừa kế của ông Y. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau, xét thấy:

[2.1]. Xét nguồn gốc đất tranh chấp: Nguyên đơn trình bày do ông Hoàng Trọng Y nhận chuyển nhượng của Công ty Dịch vụ kỹ thuật Lâm nghiệp thuộc Sở Lâm nghiệp tỉnh Minh Hải vào năm 1986. Có làm “Giấy đề nghị nhượng đất” vào

ngày 27/10/1986 đã được Giám đốc Công ty đồng ý chuyển nhượng và ký tên đóng dấu xác nhận. Hiện nay, ông Y chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn trình bày do ông Nguyễn Hùng N nhận chuyển nhượng của bà Mã Thị A vào năm 1982, phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/7/1993 do bà Đặng Thị B đứng tên. Khi ông Nguyễn Hùng N nhận chuyển nhượng đất của bà Mã Thị A có làm “Giấy nhượng lại chỗ ở, nhà, vườn, đất” vào ngày 18/02/1982 có chữ ký của bà Mã Thị A và hai người ký tên chứng kiến là ông Âu Văn H và bà Nguyễn Kim M. Cả hai giấy nhận chuyển nhượng đất của bên nguyên đơn và bị đơn đều không thể hiện diện tích, không thể hiện vị trí ranh đất.

[2.2]. Xét thấy: Căn cứ vào “Tờ yêu cầu” ngày 18/8/2009 của ông Nguyễn Hùng N và biên bản làm việc với ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 24/5/2016 có nội dung: Vào năm 1983 ông Nguyễn Văn Đ được UBND thị xã Cà Mau cấp phần đất này, khi nhận đất ông Nguyễn Văn Đ có mời những người bàn cận kề cận đến xác định ranh giới đất của ông, sau đó ông thuê người đào ao bao quanh phần đất nuôi cá, theo ông Nguyễn Văn Đ trình bày thì ông đào ao phía trong và bỏ đất làm bờ bao cặp ranh đất với ông Nguyễn Hùng N. Sau khi đào ao xong do không có nhu cầu sử dụng nên ông Nguyễn Văn Đ giao phần đất này cho Công ty Kỹ thuật lâm nghiệp mượn để làm trại ương cây giống, đến năm 1986 thì Công ty chuyển nhượng lại toàn bộ phần đất này cho ông Y có nghĩa là Công ty dịch vụ kỹ thuật Lâm nghiệp đã chuyển nhượng lại cho ông Y phần đất như hiện trạng của ông Nguyễn Văn Đ để lại có bờ bao xung quanh. Ông Nguyễn Hùng N cũng thừa nhận: “Khi ông Nguyễn Văn Đ tiếp nhận xong phần đất thì ông Nguyễn Văn Đ thuê người đào kinh để nuôi cá đúng vào phần ranh ông Nguyễn Văn Đ đã nhận, người đào kinh mượn cho ông Nguyễn Văn Đ là ông Lê Văn D và ông Nguyễn Văn X”.

[2.3]. Việc bị đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Mã Thị A, ông Nguyễn Hùng N có thuê người đào mương để làm ranh đất, nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Ngoài ra ông Nguyễn Hùng N cho rằng ông Nguyễn Hùng N nhận chuyển nhượng đất của bà Án là phần đất thổ cư chiều ngang mặt tiền cách vách nhà ông Âu Văn H 01m đo qua phía nhị tỳ là 29m, nhưng tại biên bản làm việc với bà Mã Thị A thì bà Mã Thị A cho rằng trên giấy bán đất thì bà bán cho ông Nguyễn Hùng N chiều ngang mặt tiền là 29m nhưng thực tế bà bán là 29,5m vì bà có chừa ra 0,5m tính từ mé nhà của ông Âu Văn H. Ông Nguyễn Tân C cho rằng do bà Mã Thị A bán cho ông 29,5m cộng thêm phần đất 0,5m tính từ mé nhà ông Âu Văn H đo sang phần đất nhị tỳ nên phần đất mặt tiền của ông là 30m tính từ nhà ông Âu Văn H đo sang phần đất nhị tỳ (phần đất ông Y quản lý).

[2.4]. Nhân chứng Nguyễn Kim M là người chứng kiến việc bà Mã Thị A chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Hùng N thì cho rằng chiều ngang mặt tiền giáp Quốc lộ 1A là 29m, cách nhà ông Âu Văn H 1m đo qua phía nhị tỳ. Như vậy, không có cơ sở cho rằng ông Nguyễn Hùng N đã chuyển nhượng thêm 01m. Như vậy, chiều ngang đất của ông Nguyễn Hùng N giáp Quốc lộ 1A tính từ nhà ông H cách 01m đo qua phía đất ông Y là 29m.

[2.5]. Ngoài ra, hiện nay bà Đặng Thị B đang quản lý phần đất mặt tiền giáp đường Lý Thường Kiệt là 25m, liền kề với phần đất bà Đặng Thị B quản lý còn có phần đất mặt tiền do ông Nguyễn Hùng N bán cho ông T là 13m. Như vậy tổng chiều ngang mặt tiền mà ông Nguyễn Hùng N có là 38m, so với diện tích đất ông Nguyễn Hùng N nhận chuyển nhượng của bà Mã Thị A là 29m thì ông Nguyễn Hùng N đã thừa 9m.

[2.6]. Theo hiện trạng thực tế thì con mương và bờ lạng đang tranh chấp kéo dài hết chiều dài đất ông Y, phía sau hậu giáp với con kênh ngang và giáp với đất ông Hà Phú N (nay là đất của ông A); còn phần đất của ông Nguyễn Hùng N kéo dài ra phía sau cặp đất của ông Hà Phú N có bờ ranh giữa đất của ông Hà Phú N và đất ông Nguyễn Hùng N. Như vậy, bờ và mương lạng đang tranh chấp với bờ ranh hiện tại giữa đất ông Hà Phú N với ông Nguyễn Hùng N không thẳng nhau. Phần đất bờ mương đang tranh chấp với Công ty C từ trước đến nay do ông Y quản lý và phần đất tranh chấp với ông Nguyễn Hùng N hiện nay cũng trên cùng một cái bờ mương ranh nối dài với bờ mương ranh tranh chấp với Công ty C. Điều này chứng tỏ phần đất đang tranh chấp là hiện trạng con mương, bờ của ông Nguyễn Văn Đ đào trước đây để bao xung quanh phần đất của ông Nguyễn Văn Đ do Công ty dịch vụ kỹ thuật Lâm nghiệp chuyển nhượng lại cho ông Y và ông Y trực tiếp quản lý sử dụng từ trước cho đến nay. Ông C cho rằng cái bờ mương tranh chấp từ trước đến nay do gia đình ông quản lý và cất nhà trọ nhưng đã tháo dỡ nhưng không có chứng cứ chứng minh.

Từ những chứng cứ, lý lẽ nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Đặng Thị B và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hùng N phải trả lại phần bờ mương tranh chấp có diện tích 1.040m² cho nguyên đơn là có căn cứ.

[3]. Đối với phần đất bờ, mương tranh chấp với Công ty C hiện nay Công ty và ông C vẫn thừa nhận từ trước đến nay do ông Y quản lý, trước khi Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cái bờ mương ranh này đang tranh chấp với ông Nguyễn Hùng N chưa được giải quyết dứt điểm, khi Công ty C xây hàng rào tường bê tông thì ông Y ngăn cản nên Công ty C cũng chưa ra phần đất tranh chấp này nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND tỉnh cấp cho Công ty C. Như vậy, cái bờ mương đang tranh chấp với Công ty C và cái bờ mương nguyên đơn tranh chấp với ông Nguyễn Hùng N là một cái bờ mương nối liền chạy dài từ mặt tiền giáp với đường Lý Thường Kiệt đến hết phần đất của ông Y. Toàn bộ phần đất này được ông Y yêu cầu ông Nguyễn Hùng N trả trước khi Nhà nước thu hồi đất của ông Nguyễn Hùng N để cấp cho Công ty C vì vậy chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với ông Nguyễn Hùng N thì phải chấp nhận phần bờ mương do Công ty C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó, phải hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty C. Giao phần đất tranh chấp với công ty C có diện tích 254m² cho bà Đào Thị Đ cùng với những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông Y tiếp tục quản lý sử dụng.

[4]. Kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng nguyên đơn đi kiện nhưng không xác định được diện tích là bao nhiêu, tứ cận giáp ai, vị trí như thế nào, hiện tại diện tích sử dụng là bao nhiêu; hiện nay đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn phía bị đơn mua đất của bà Mã Thị A năm 1982 có vị trí, diện tích cụ thể, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993, tổng diện tích 42.000m², Nhà nước thu hồi một phần để cấp cho Công ty C để từ đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có căn cứ, bởi lẽ như đã phân tích ở trên.

Tại đơn kháng cáo và trước phiên tòa phúc thẩm bị đơn không cung cấp chứng cứ gì mới do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[5]. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các Điều 26, 37 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 265 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ.

Buộc những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hùng N là ông Nguyễn Tân C, bà Nguyễn Hồng T, ông Nguyễn Tân X, ông Nguyễn An K, ông Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B trả lại cho bà Đào Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y phần đất, bờ nương tranh chấp với tổng diện tích là 1,048m².

Vị trí được xác định như sau:

- Hướng Nam giáp đường Lý Thường Kiệt (Quốc lộ 1 A) chiều ngang M₁₁M₁₀ là 05m.

- Hướng Bắc giáp phần đất giao cho bà Đào Thị Đ chiều ngang M₇M₁₂ là 4,6m.

- Hướng Đông giáp đất bà Đào Thị Đ M₁₂M₁₀ cạnh dài 218,4m.

- Hướng Tây giáp đất bà Đặng Thị B M₁₁M₇ cạnh dài 218,4m.

Giao phần đất bờ nương diện tích 254m² hiện nay bà Đào Thị Đ đang quản lý cho bà Đào Thị Đ cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y được tiếp tục quản lý sử dụng.

Vị trí được xác định như sau:

- Hướng Bắc giáp đất ông Hà Phú N cũ (nay là đất ông Quách Quốc A) chiều ngang M_8M_9 là 4,5m.
- Hướng Nam giáp đất giao cho bà Đào Thị Đ chiều ngang M_7M_{12} là 4,6m.
- Hướng Đông giáp đất bà Đào Thị Đ $M_{12}M_9$ cạnh dài 56,10m
- Hướng Tây giáp đất Công ty C M_7M_8 cạnh dài 56,10m.

Ranh giới đất giữa ông Hoàng Trọng Y, bà Đào Thị Đ với ông Nguyễn Hùng N, bà Đặng Thị B và Công ty C được xác định là bờ mương $M_{11}M_7M_8M_9M_{12}M_{10}$ tính từ Quốc lộ 1A đường Lý Thường Kiệt đến hết hậu đất của ông Y được giao cho bà Đào Thị Đ và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y được quản lý, sử dụng.

(Kèm theo bản vẽ ngày 16/8/2013 được các đương sự thống nhất theo bản vẽ khảo sát hiện trạng đất ngày 03/6/2016).

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh C cấp cho Công ty TNHH MTV C đô thị Cà Mau (nay là Công ty cổ phần C Cà Mau) với diện tích $254m^2$.

Bà Đào Thị Đ và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Y có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai thành phố Cà Mau để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất trên diện tích đất được Tòa án giao theo quy định của pháp luật.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn kháng cáo phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng ông C đã nộp tại biên lai thu số 001195 ngày 25/9/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

4. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh (1);
- TAND tỉnh Cà Mau (1);
- VKSND tỉnh Cà Mau (1);
- Cục THADS tỉnh Cà Mau (1);
- Các đương sự (18);
- Lưu: hồ sơ (1), VP(3), 27b (PMT).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hữu Ba