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

Bản án số: 119/2018/DS-PT
Ngày: 28 - 6 - 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: Bà Bùi Thị Phương Loan
Ông Huỳnh Văn Yên

- 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 Phạm Thanh Răng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 300/2017/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2017 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2017/DS-ST ngày 09/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 14/2018/QĐPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thành T1 - sinh năm 1943 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 9C, Tổ 1, đường R, khóm 3, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Quốc T2 - sinh năm 1966; Địa chỉ: Số 233/1, đường N, khóm 8, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo văn bản ủy quyền ngày 09/5/2016 (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Dương Văn L1 - sinh năm 1965 (có mặt).

Địa chỉ: Khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn T3 – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Ngô Đình Chiến thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt) và ông Thái Huyền T4. Địa chỉ: Số 338/5A đường Q, khóm 4, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Tống Thị N1 - sinh năm 1945 (chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Tống Thị N1:
Ông Nguyễn Thành T1 (chồng bà N1)
Bà Nguyễn Thị N2 (vắng mặt).
Bà Nguyễn Thị N3 (vắng mặt).

Ông Nguyễn Văn N4 (vắng mặt).
Ông Nguyễn Văn H (vắng mặt).
Ông Nguyễn Văn N5 (vắng mặt).
Ông Nguyễn Thanh Đ (các con bà N1) (vắng mặt).
Cùng địa chỉ: Kênh R, khóm 3, phường 8 thành phố C, tỉnh Cà Mau.
2. Bà Lê Thị M1, sinh năm 1963 (có mặt)
3. Anh Dương Quốc K, sinh năm 1988 (có mặt)
4. Anh Dương Đức L2, sinh năm 1991 (vắng mặt)
5. Chị Dương Thị Hằng N6 (vắng mặt)
6. Bà Nguyễn Thị M2, sinh năm 1960 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: Khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Quốc T2 trình bày:

Vào năm 1987 ông Nguyễn Thành T1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Kiều Sài Khua và bà Nguyễn Thị M2 phần đất với tổng diện tích 724m^2 phần đất tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Do phần đất vợ chồng ông Khua để lại cho ông T1 có chủ trương đào Kênh 26/3 của Ủy ban nhân dân, phường 8, thành phố C nên ông T1 chưa đăng ký quyền sử dụng đất. Phần đất này ông T1 đang quản lý sử dụng và có đóng cừ tràm, xịa đất làm bờ kè chiều dài 69m, dọc theo Kênh 26/3 chuẩn bị cất nhà. Đến tháng 6/2015 ông T1 xuống đắp nền đất chuẩn bị làm nhà cho con ông T1 thì ông L1 ngăn cản.

Nay ông T1 yêu cầu ông L1: Chấm dứt hành vi cản trở ông T1 sử dụng đất. Đồng thời yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là của ông T1. Ông T1 được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định chung của pháp luật đối với phần đất đã đo vẽ thực tế ngày 22/3/2017, diện tích 476m^2 (chiều ngang một cạnh 6m, một cạnh 7,8m x dài 69m) là của nguyên đơn.

Tại tòa, ông Trần Quốc T2 đại diện cho ông T1 rút lại một phần nội dung yêu cầu khởi kiện về: Công nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, ông T2 giữ nguyên các yêu cầu còn lại.

Bị đơn ông Dương Văn L1 trình bày:

Vào ngày 30/3/2000 ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Từ Văn Giang và bà Dương Thị Nga phần đất nông nghiệp với tổng diện tích 4779m^2 phần đất tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Đến năm 2004, Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và vợ ông (bà Lê Thị M1) đứng tên với diện tích 4.167,60m^2, phần đất còn lại là đất bảo lưu nên không được cấp giấy. Hiện tại phần đất trên ông đã cho các con của ông cụ thể: Dương Thị Diệu Hiền (diện tích 750m^2); Dương Thị Hằng N6 (diện tích 500m^2); Dương Đức L2 (02 phần đất: phần đất diện tích 320m^2 và phần đất diện tích 400m^2); Dương Quốc K (diện tích 880m^2) và ông cũng đã chuyển nhượng cho ông Lê Việt Trung phần đất diện tích 500m^2. Đối với các phần đất ông tặng cho các con và chuyển nhượng cho ông Trung đều đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện tại phần đất của vợ chồng ông còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 817,6m^2 và phần đất bảo

lưu khoảng hơn 600m^2. Ông xác định phần đất tranh chấp thuộc đất bảo lưu là đất ông sang nhượng hợp pháp nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị M1, anh Dương Quốc K, anh Dương Đức L2, chị Dương Thị Hằng N6 trình bày: thống nhất với ý kiến của ông Dương Văn L1.

- Bà Nguyễn Thị N2, bà Nguyễn Thị N3, ông Nguyễn Văn N4, ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn N5, ông Nguyễn Thanh Đ (con bà Tống Thị N1) trình bày thống nhất với yêu cầu của ông Nguyễn Thành T1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 138/2017/DS-ST ngày 09/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Căn cứ Điều 74, 147, 244, 227 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 169 Bộ luật dân sự 2015; Căn cứ Điều 101, 202, 203 Luật đất đai 2013; Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Đình chỉ một phần về yêu cầu của nguyên đơn về công nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành T1. Buộc ông Dương Văn L1 – bà Lê Thị M1 chấm dứt hành vi cản trở ông Nguyễn Thành T1 sử dụng đất.

Ông Nguyễn Thành T1 được quyền đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo trình tự quy định của pháp luật đất đai (trên cơ sở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất) đối với phần đất có diện tích 476m^2, tọa lạc tại khóm 3, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau; có vị trí: phía Đông 06m giáp phần đất ông Phạm Thành Sự; phía Tây 7,8m giáp kênh R cũ; phía Nam giáp lộ đất kênh giáp kênh 26/3; phía Bắc dài 69m giáp đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Văn L1 – bà Lê Thị M1. (Kèm theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 22/3/2017) (bút lục số 121, 122).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 21/11/2017 ông Dương Văn L1, bà Lê Thị M1 kháng cáo yêu cầu bác toàn bộ khởi kiện của ông Nguyễn Thành T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ông L1 và Luật sư tranh luận: Ông T1 tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L1 nhưng yêu cầu của ông T1 không thống nhất về diện tích, lúc này lúc khác, về giá chuyển nhượng cũng trình bày lúc 5.000.000 đồng, có lúc thì trình bày không biết, kể cả thời gian mua cũng không chính xác. Phần đất tranh chấp là đất bảo lưu kênh, phần đất lấn kênh 4 đến 5m ông L1 có xịa cừ tràm. Thực tế nếu cộng chung phần đất tranh chấp với diện tích ông L1 đang sử dụng cũng thiếu so với hợp đồng ông L1 đã chuyển nhượng của ông Giang.

Từ trước đến nay trên phần đất tranh chấp ông T1 không đăng ký kê khai trên sổ mục kê, ngoài ra ông T1 còn viết giúp cho ông L1 giấy chuyển nhượng không có vị trí nào là giáp với đất ông T1 và ông Khua. Ông T1 không có giấy tờ mua bán, việc mua bán chỉ là lập lại thủ tục. Nếu giao phần đất này cho ông T1 thì ông L1 không còn đường nào để đi. Những người làm chứng xác nhận cho ông T1

có mối quan hệ thân tộc với ông T1. Theo công văn của Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận ông T1 không đăng ký kê khai phần đất ông T1 chuyển nhượng.

Nguyên đơn tranh luận: Việc yêu cầu của nguyên đơn về diện tích không thống nhất là do thời gian nhiều năm, bờ kênh đã sạt lở nên diện tích mua lúc đầu có giảm dần. Về giá chuyển nhượng là sự thỏa thuận giữa ông T1 và ông Khua, không liên quan đến ông L1, đối với việc bị đơn cho rằng phần đất của ông L1 giáp với phần đất bảo lưu kênh là không có cơ sở vì Ủy ban nhân dân thành phố C có xác định phần đất của ông L1 không giáp với đất bảo lưu kênh. Ông L1 cho rằng có xịa cừ tràm trên phần đất tranh chấp là không có cơ sở vì theo biên bản thẩm định không có việc ông L1 xịa cừ tràm và tại biên bản cũng thể hiện việc xịa cừ tràm là do ông T1 thực hiện. Việc ông T1 xác nhận vào đơn của ông L1 thì ông đã giải thích rõ khi Luật sư hỏi tại phiên tòa. Nếu giao đất cho ông T1 thì ông L1 vẫn còn đường đi khác là 64m mặt tiền giáp với kinh R cũ. Ông L1 cho rằng những người làm chứng cho ông L1 có mối quan hệ thân tộc với ông T1 thì những người này cũng có mối quan hệ thân tộc với ông L1 vì ông L1 là cháu ông T1. Ngoài ra, bà Nga là chủ đất bán cho ông L1 cũng xác nhận đất bà Nga giáp với đất ông Khua.

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

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 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau với lý do nội dung tranh chấp chưa được làm rõ, chưa có cơ quan có thẩm quyền xác định mục đích sử dụng của phần đất tranh chấp là gì, có phải đất hoang hóa, bỏ trống hoặc đất thuộc quản lý Nhà nước mà dân tự chiếm sử dụng và cũng chưa xác định diện tích đất tranh chấp là của ai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất giữa ông L1 và ông T1 đang tranh chấp có tổng diện tích 476m^2. Ông T1 cho rằng phần đất này ông chuyển nhượng từ ông Kiều Sài Khua vào năm 1986. Quá trình giải quyết ông T1 không cung cấp được giấy tờ chuyển nhượng từ năm 1986, ông T1 chỉ cung cấp "Tờ chuyển nhượng lần 2" nội dung vào ngày 09/11/2003 tại gia đình ông Kiều Sài Khua và bà Nguyễn Thị M2 có chuyển nhượng một phần đất diện tích 792m^2 có vị trí hướng Tây giáp R cũ, hướng Đông giáp bà Huỳnh Thị Sanh và bà Trần Thị Ngàn, hướng Bắc giáp ông Từ Văn Giang, hai bên ký văn bản ngày 18/8/2015. Quá trình giải quyết ông Kiều Sài Khua trình bày phần đất tranh chấp trước đây là của ông, đất ông khi làm kênh 26/3 thì cắt đất của ông, phần đất này ông đã chuyển nhượng cho ông T1 vào năm 1986 (Bút lục 17).

[2] Theo lời trình bày của ông T1 là ông chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Khua vào năm 1986. Thực tế từ khi chuyển nhượng đến nay ông T1 không đăng ký kê khai việc sử dụng đất. Theo văn bản của Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp thông tin thì từ năm 1998 đến năm 2009, không thể hiện việc kê khai

đăng ký sử dụng đối với thửa đất mà cả hai bên đang tranh chấp. Quá trình giải quyết ai cũng cho rằng mình là người quản lý sử dụng, trên đất có cây của ông T1 và ông L1 trồng, việc ông T1 trồng cây bạch đàn, ông L1 có yêu cầu chặt, ông T1 xịa cừ tràm bảo vệ đất thì ông L1 cho rằng ông T1 xịa cừ tràm sai thì ông T1 chịu trách nhiệm và việc xịa cừ tràm là xịa dưới kênh. Tuy nhiên, ông L1 thừa nhận ông T1 có thuê xáng múc đất lên phần đất tranh chấp 02 lần từ năm 2007 (Bút lục 110), quá trình múc đất để đắp đất thì cũng không phát sinh tranh chấp.

[3] Theo đơn khởi kiện ngày 12/4/2016 (Bút lục 33) ông T1 yêu cầu Tòa án buộc ông L1 phải trả lại cho ông phần đất diện tích 724m^2. Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 26/10/2017 ông T1 bổ sung nội dung yêu cầu phần đất tranh chấp có diện tích 683,1m^2 (Bút lục 171) đồng thời bổ sung buộc ông L1 và bà M1 chấm dứt hành vi lấn chiếm, cản trở quyền sử dụng đất của ông và công nhận phần đất diện tích 683,1m^2 là đất của ông cũng như ông có trách nhiệm liên hệ cơ quan thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện hợp pháp của ông T1 trình bày yêu cầu đối với ông L1 là chấm dứt hành vi cản trở ông T1 sử dụng đất, yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp là của ông T1, ông T1 được quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định chung (BL 203). Trong phần hỏi thì phía ông T1 có trình bày ông yêu cầu ông L1 chấm dứt việc cản trở phần đất do ông T1 quản lý sử dụng và ông T1 có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 201). Như vậy giữa đơn khởi kiện và yêu cầu tại phiên tòa có khác nhau nhưng cấp sơ thẩm không hỏi phía nguyên đơn để làm rõ nội dung khởi kiện là nội dung gì và tại tòa giữ nguyên hoặc thay đổi nội dung khởi kiện và có rút một phần yêu cầu khởi kiện hay không nhưng đến phần quyết định lại chỉ đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn về công nhận quyền sử dụng đất, trong khi đó yêu cầu khởi kiện là tranh chấp đất thì không giải quyết.

[4] Xét giữa các đương sự đang tranh chấp với nhau về việc ai là người có quyền sử dụng đối với phần đất đang tranh chấp, hai bên đều cho rằng phần đất này do mình quản lý sử dụng, thực tế cả hai bên đều có tác động trên phần đất tranh chấp nhưng không ai ở trên phần đất này. Do đó, khi ông T1 yêu cầu buộc ông L1 giao trả đất cho ông, nếu có cơ sở thì chấp nhận yêu cầu của ông T1, không có cơ sở thì bác yêu cầu. Ông T1 chưa có quyền sử dụng đất nên không thể chấp nhận yêu cầu của ông T1 là buộc ông L1 chấm dứt hành vi cản trở ông T1 sử dụng đất. Chỉ khi ông T1 có quyền sử dụng trên phần đất tranh chấp, nếu ông L1 cản trở quyền của ông T1 thì lúc này yêu cầu của ông T1 sẽ được chấp nhận. Do cấp sơ thẩm chưa giải quyết nội dung tranh chấp đất nên cấp phúc thẩm không thể bổ sung được, cần hủy án sơ thẩm.

[5] Ngoài ra quá trình giải quyết tại giai đoạn phúc thẩm, Tòa án có thu thập ý kiến của Ủy ban nhân dân thành phố C về việc Ủy ban có quy hoạch sử dụng phần đất tranh chấp hay không theo nội dung Công văn số 151/TA-DS ngày 13/3/2018 nhưng Ủy ban nhân dân thành phố C chưa có thông tin về vấn đề này. Thực tế hồ sơ có thể hiện phần đất tranh chấp là lộ đất và chưa ai đăng ký kê khai. Do đó, khi thụ lý lại cấp sơ thẩm cũng cần xác minh làm rõ để có cơ sở giải quyết vụ án.

[6] Đối với việc cấp quyền sử dụng đất cho ông L1 cũng cần xác minh rõ vì sao khi thực hiện thủ tục cấp quyền sử dụng đất cho ông L1 trong bản trích lục bản đồ địa chính (BL 39) có phần đất trống chiều ngang 5,6m (phần đất đang tranh chấp) rồi mới đến bảo lưu kênh nhưng khi ghi vị trí tiếp giáp phía Nam lại ghi đất bảo lưu kênh 26/3. Đối với yêu cầu của ông T1 cũng cần xác minh lại có việc trước đây Ủy ban nhân dân phường 8 đào Kênh 26/3 cắt phần đất của ông Kiều Sài Khua, ông Khua còn lại một phần đất giáp Kênh 26/3 nên mới chuyển nhượng cho ông T1 hay không?

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, như nhận định trên, xét đề nghị của Viện kiểm sát là có cơ sở nên chấp nhận.

[7] Án phí sơ thẩm các đương sự dự nộp được giữ lại để giải quyết lại vụ án. Do hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông Dương Văn L1 và bà Lê Thị M1, ông L1 và bà M1 không phải chịu án phí phúc thẩm, đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 3 Điều 29 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.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 138/2017/DS-ST ngày 09/11/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau để thụ lý xét xử lại theo thủ tục chung.

Án phí sơ thẩm giữ lại để giải quyết vụ án.

Án phí phúc thẩm ông Dương Văn L1 và bà Lê Thị M1 không phải chịu. Ngày 23/11/2017 ông Dương Văn L1, bà Lê Thị M1 đã dự nộp mỗi người 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000022, 0000023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được nhận lại.

Bản án phúc phẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố C;
- 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