

Bản án số: 148/2024/DS-PT

Ngày: 03-04-2024

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: Bà Châu Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn 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 Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 575/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 244/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 44/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Thạch K, sinh năm: 1962 (Vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị t, huyện P, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thạch K: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm: 1975. Địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Văn bản ủy quyền ngày 02/4/2024 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Bích V, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích V: Ông Thạch K, sinh năm 1962 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị t, huyện P, tỉnh C ..

- Bị đơn:

1. Bà H Hoàng A, sinh năm 1948 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 5, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Trịnh Minh G (Trịnh Văn G, sinh năm: 1960 (Xin vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà H Hoàng A là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Thạch K, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Bích V trình bày:

Ông (Thạch K) và bà Nguyễn Thị Bích V có một phần đất diện tích 19.100m² tọa lạc tại ấp Tân Hải (nay là khóm 5), thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau, phần đất được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000.

Năm 2004, vợ chồng ông cho vợ chồng bà H Hoàng A, ông H Văn Bé thuê lại toàn bộ phần đất nêu trên để nuôi tôm, đồng thời vợ chồng bà H Hoàng A hỏi vợ chồng ông để cất một ngôi nhà tạm sinh sống trên phần đất này. Sau khi thuê một năm thì vợ chồng bà Hoàng Anh trả lại vuông cho vợ chồng ông, tuy nhiên căn chòi vợ chồng ông tiếp tục cho ở nhờ. Sau đó, vợ chồng ông cho ông Nguyễn Văn T thuê canh tác cho đến nay, quá trình nuôi tôm thì vợ chồng bà H Hoàng A ngăn cản không cho ông Nguyễn Văn T đặt lú gần chòi của vợ chồng bà H Hoàng A. Vợ chồng bà H Hoàng A cho rằng đã mua lại phần đất này của ông Trịnh Minh G (Trịnh Văn G với diện tích 2.000m² phần đất này bao gồm cả căn chòi đang sinh sống của vợ chồng bà H Hoàng A.

Hiện nay ông H Văn Bé đã chết, bà H Hoàng A tiếp tục chiếm phần đất của vợ chồng ông mà không giao trả lại cũng không tháo dỡ chòi cất tạm trên đất. Vì vậy, ông Thạch K và bà Nguyễn Thị Bích V cùng yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H Hoàng A phải trả lại diện tích 2.000m² đất tọa lạc tại ấp Tân Hải (nay là khóm 5), thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/5/2019, ông Thạch K, bà Nguyễn Thị Bích V khởi kiện ông Trịnh Minh G (Trịnh Văn G phải liên đới cùng bà H Hoàng A trả lại nguyên đơn diện tích theo đo đạc thực tế có diện tích 2.229m² đất tọa lạc tại ấp Tân Hải (nay là khóm 5), thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn là ông Trịnh Minh G trình bày:

Năm 2005, ông có sang cho bà H Hoàng A và ông H Văn Bé diện tích đất khoảng 20.000 m² đất tọa lạc ấp Tân Hải (nay là khóm 5), thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Khi đó có làm giấy tay do chính quyền địa phương chứng thực, không có ký giáp ranh tứ cận. Sau đó, khi Nhà nước thu hồi đất làm Đê Biển Tây còn lại khoảng 2000m² ông sang lại toàn bộ cho bà H Hoàng A, ông H Văn Bé. Ông xác định không có lấn chiếm đất của ông Thạch K nên không đồng ý giao trả đất cho ông Thạch K và bà Nguyễn Thị Bích V. Quá trình Tòa án kết hợp Công ty đo đạc tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì bà H Hoàng A cho rằng phần đất của bà quản lý không phải là diện tích như ông Thạch K yêu cầu mà

sử dụng có diện tích lớn hơn 2.000m², bà H Hoàng A làm đơn yêu cầu đo đạc, theo diện tích bà H Hoàng A chỉ đo thì kết quả đo đạc thực tế là 5.816,9m² bao gồm có căn nhà tạm cất trên đất bà chỉ đo đạc.

Bị đơn là bà H Hoàng A trình bày;

Năm 2004 bà và ông Bé có thuê đất của bà V, ông K để canh tác phần đất ông Thạch K giáp ranh với đất ông Trịnh Minh G.

Năm 2005, ông G có sang cho bà diện tích 20.000m² khi đó có làm giấy tay do chính quyền địa phương chứng thực, có ký giáp ranh tứ cận nhưng không có yêu cầu bà Nguyễn Thị Bích V, ông Thạch K ký giáp ranh. Bà xác định bà nhượng đất của ông Trịnh Minh G, không có lấn chiếm đất của ông Thạch K và bà Nguyễn Thị Bích V nên bà không đồng ý giao trả đất theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích V, ông Thạch K.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 244/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích V và ông Thạch K.

Buộc bà H Hoàng A, Huỳnh Mộng H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích V và ông Thạch K phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.229m² tọa lạc tại ấp Tân Hải (nay là khóm 5), thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Cụ thể như sau: Mốc M4 - M5 - M6 có tổng diện tích 2.229m² (Theo “Trích đo hiện trạng lập ngày 24/8/2022 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam).

Buộc bà H Hoàng A, Huỳnh Mộng H tháo dỡ, di dời nhà (tạm) có diện tích 02m² (nằm trong diện tích 87.2m²), công trình kiến trúc, cây trồng đầu tư trên phần đất để trả lại đất cho bà Nguyễn Thị Bích V và ông Thạch K.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất do chậm thi hành, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13 tháng 10 năm 2023 bị đơn là bà H Hoàng A có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thạch K và bà Nguyễn Thị Bích V về việc yêu cầu buộc bà trả lại phần đất diện tích 2.229 m² tọa lạc tại ấp Tân Hải (nay là khóm 5), thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn là bà H Hoàng A vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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

Về thủ tục tố tụng: Đã được tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự 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 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H Hoàng A, giữ y Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn là bà H Hoàng A, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Bà H Hoàng A kháng cáo không đồng ý Bản án sơ thẩm và yêu cầu xem xét lại sửa Bản án sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và tuyên buộc bà trả lại cho nguyên đơn phần đất có diện tích 2.229 m² tọa lạc tại ấp Tân Hải (nay là khóm 5), thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau là không có cơ sở vì phần đất này bà nhận chuyển nhượng của ông Gương bà không có lần chiếm đất của ông K và bà V.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy nội dung kháng cáo của bị đơn bà H Hoàng A là không có cơ sở chấp nhận bởi lẽ:

Sự việc bà H Hoàng A thuê đất và cất nhà trên đất của vợ chồng ông Thạch K và bà Nguyễn Thị Bích V là thực tế có xảy ra và đã được hai bên đương sự thừa nhận. Tuy nhiên theo nguyên đơn sau khi không thuê đất nữa thì bà H Hoàng A vẫn tiếp tục ở trên phần đất thuê của ông Thạch K, còn phía bị đơn bà H Hoàng A thì cho rằng phần đất tranh chấp này được bà mua của ông Gương. Đối với ông G cho rằng mình có phần đất 22.000m² Nhà nước đã thu hồi 20.000m², phần còn lại 2.000m² ông chuyển nhượng lại cho bà H Hoàng A.

Tại Bản trích đo hiện trạng đất ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam thể hiện tổng diện tích phần đất là 25.439,4m², phần đất đang tranh chấp có diện tích 2.229m².

Tại Sổ mục kê ruộng đất năm 1994 thể hiện phần đất ông Đỗ Công C có diện tích 22.000m² và theo lời trình bày của ông Trịnh Văn G là ông đã mua lại phần đất này và Nhà nước đã thu hồi 20.000m² phần còn lại 2.000m² ông chuyển nhượng lại cho bà H Hoàng A.

Tại Quyết định thu hồi đất để phục vụ cho công trình Đê Biên Tây năm 2000 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước thu hồi toàn bộ phần đất của ông Trịnh Minh G là 31.938,4 m², nên việc ông Trịnh Minh G trình bày ông đã bị thu hồi 20.000m² còn lại 2.000m² là không có căn cứ.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện phần đất tranh chấp và phần đất ông Thạch K và bà Nguyễn Thị Bích V đang quản lý sử dụng không có bờ bao riêng mà cùng nằm chung trong khu vực đã có bờ bao do ông Thạch K đã xây dựng trước đây. Mặt khác sau khi bà H Hoàng A không thuê đất nữa thì ông Thạch K cho người khác thuê đất một thời gian dài không có tranh chấp, người thuê đất vẫn quản lý toàn bộ phần đất trên cho đến thời gian năm 2017 thì bà H Hoàng A mới không cho người thuê đất đặt lú gần nhà bà.

[3] Căn cứ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện phần đất tranh chấp do bà Nguyễn Thị Bích V đứng tên quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế có diện tích 2.229 m² đất tọa lạc tại ấp Tân Hải (nay là khóm 5), thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Bà H Hoàng A cho rằng phần đất tranh chấp và phần còn lại bà đang sử dụng có tổng diện tích là 5.816,9m² là do bà nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Văn G. Tuy nhiên diện tích trong Giấy sang nhượng (phô tô) bà cung cấp cho Tòa án chỉ có diện tích là 2.000m² (đúng như

trình bày của ông G là chuyển nhượng cho bà 2.000 m²) có vị trí phía Đông tiếp giáp với bà Nguyễn Thị Bích V, mặt tiền giáp kênh Bảy Sứ với giá 12.000.000 đồng nhưng bà không cung cấp được Giấy sang nhượng bản gốc nên không được xem là tài liệu chứng cứ hợp pháp để xem xét.

Từ những tài liệu, chứng cứ và nhận định nêu trên, án sơ thẩm xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Nguyễn Thị Bích V và ông Thạch K và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích V và ông Thạch K là có căn cứ.

Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay phía nguyên đơn đại diện của ông K và bà V thống nhất tự nguyện duy trì cho bà H Hoàng A tiếp tục được ở tại ngôi nhà theo đo vẽ có tổng diện tích là 87.2m² mà không yêu cầu bị đơn bà H Hoàng A phải tháo dỡ di dời toàn bộ nhà để trả lại cho nguyên đơn phần diện tích tranh chấp là 2m² như bản án sơ thẩm tuyên buộc, do nhận thấy hoàn cảnh hiện tại bà H Hoàng A rất khó khăn thuộc diện hộ nghèo. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận và sửa phần quyết định của bản án sơ thẩm buộc bị đơn bà H Hoàng A trả lại phần diện tích đất tranh chấp theo trích đo hiện trạng là 2.229m² trừ đi một phần diện tích có nhà theo đo vẽ là 2 m² nên cần buộc bà H Hoàng A phải trả lại diện tích đất theo yêu cầu của nguyên đơn là 2.227 m² là có cơ sở, phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn là bà H Hoàng A cũng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào mới ngoài các tài liệu chứng cứ đã được xem xét ở cấp sơ thẩm.

[5] Từ những phân tích như nêu trên, bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thạch K và bà Nguyễn Thị Bích V là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H Hoàng A. Tuy nhiên do tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu buộc trả phần 2m² nằm trong tổng diện tích 87.2m² gắn liền với kiến trúc nhà tạm mà bà H Hoàng A đang ở. Do vậy ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn sửa một phần Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân như ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà H Hoàng A phải chịu theo quy định. Tuy nhiên ngày 13/10/2023 bà H Hoàng A đã có đơn xin miễn nộp toàn bộ tiền án phí do bà đã 75 tuổi thuộc trường hợp người cao tuổi nên được chấp nhận xét miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm, phúc thẩm cho bà H Hoàng A.

[7] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà H Hoàng A.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 244/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích V và ông Thạch K.

Buộc bà H Hoàng A phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Bích V và ông Thạch K phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là $2.227m^2$ tọa lạc tại ấp Tân Hải (nay là khóm 5), thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Cụ thể như sau: Mốc M4 - M5 - M6 có tổng diện tích $2.229m^2$ đối trừ với $2m^2$ gắn liền với kiến trúc nhà tạm bà H Hoàng A đang ở.

Tiếp tục duy trì ngôi nhà (tạm) có diện tích diện tích $87.2m^2$ hiện bà H Hoàng A đang ở bà H Hoàng A được tiếp tục ở. Khi nào nguyên đơn ông Thạch K và bà Nguyễn Thị Bích V có nhu cầu và yêu cầu bị đơn bà H Hoàng A trả lại mà không thương lượng được thì được yêu cầu thành vụ kiện khác.

Buộc bị đơn bà H Hoàng A di dời toàn bộ cây trồng trên phần đất để trả lại phần đất $2.227m^2$ cho bà Nguyễn Thị Bích V và ông Thạch K (Theo Trích đo hiện trạng lập ngày 24/8/2022 của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam).

2. Về chi phí tố tụng khác:

Chi phí đo đạc các lần là: Lần 1 là 7.952.000 đồng (Bảy triệu chín trăm năm mươi hai nghìn đồng); Lần 2 là 7.087.842 đồng (Bảy triệu không trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm bốn mươi hai đồng); Lần 3 là 12.234.576 đồng (Mười hai triệu hai trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm bảy mươi sáu đồng). Tổng cộng là 20.193.663 đồng (Hai mươi triệu một trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm sáu mươi ba đồng) buộc bà H Hoàng A phải chịu toàn bộ.

Ông Thạch K đã thanh lý xong toàn bộ nên buộc bà H Hoàng A phải hoàn trả cho ông Thạch K, bà Nguyễn Thị Bích V số tiền 20.193.663 đồng (Hai mươi triệu một trăm chín mươi ba nghìn sáu trăm sáu mươi ba đồng).

Kể từ ngày ông ông Thạch K, bà Nguyễn Thị Bích V yêu cầu thi hành án nếu bà H Hoàng A chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà H Hoàng A đã được xét miễn nộp toàn bộ án phí theo quy định do thuộc trường hợp là người cao tuổi.

Ông Thạch K, bà Nguyễn Thị Bích V không phải chịu án phí. Ngày 12 tháng 12 năm 2018, ông Thạch K và bà Nguyễn Thị Bích V đã dự nộp tiền tạm ứng án phí số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số

007386 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau được nhận lại toàn bộ.

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 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 của Luật Thi hành án dân sự.

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.

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 Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- 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**

Châu Minh Hoàng