TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HÔI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 325/2022/DS-PT
Ngày: 14/12/2022
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
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có :

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Châu Minh Hoàng**

Các thẩm phán: Ông **Dương Hùng Quang**

Bà **Hoàng Thị Hải Hà**

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: **Nguyễn Trọng Bằng** – Cán bộ Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Ông **Bùi Trung Biển –** Kiểm sát viên.

Ngày 13 và 14 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 237/2022/TLPT- DS ngày 18/10/2022 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất ".

Do có kháng cáo của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 đối với bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 247/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm: 1939.

Địa chỉ: Số 35/11 đường Phạm Văn Ký, khóm 4, phường 2, thành phố C, tỉnh C ..

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Xuân Ph, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 12, Bông Văn Dĩa, Khóm 4, Phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/3/2022) (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Mai Ngọc D, sinh năm: 1979.

Địa chỉ: Số 30A, đường Quang Trung, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

Bà Nguyễn Bích T2, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Số 52B, đường Lý Thái Tôn, khóm 7, phường 2, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị N, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Đường Q, Khóm 1, phường T, thành p .. (Có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Xuân Ph trình bày bổ sung như sau: Bà Nguyễn Thị T1 có thửa đất tọa lạc tại đường Quang Trung, khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau theo Giấy chứng nhận số 095994 do UBND tp. Cà Mau cấp ngày 19/6/2002. Tháng 11/2002 bà T1 bán cho ông Nguyễn Văn G và vợ ông G là bà Trương Thị N một phần đất có diện tích 5m x 60m = 300m^2. Trong đó có 100m^2 đất thổ cư và 200m^2 đất vườn. Sau đó bà Trương Thị N chuyển nhượng lại cho ông Mai Ngọc D và vợ là bà Nguyễn Bích T2. Tuy nhiên ông D và bà T2 tự lấn chiếm một phần đất tiếp giáp về phía sau phần đất mà bà T1 đã chuyển nhượng cho ông G, bà N với diện tích là 5m x 10m= 50m^2. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào bao quanh phần diện tích lấn chiếm, trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 33,5m^2. Nguyên đơn không đồng ý phương án nhận giá trị nên không yêu cầu định giá đất, chỉ yêu cầu bị đơn tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất. Việc xây dựng hàng rào do bị đơn và người có quyền, nghĩa vụ liên quan tự xây dựng, phía nguyên đơn không hay và không có cắm mốc.

* *Bị đơn ông Mai Ngọc D trình bày:* Vào năm 2017 tôi có nhận chuyển nhượng toàn bộ phần nhà và đất của bà Trương Thị N. Phần đất, nhà và hàng rào là theo đúng hiện trạng mà trước đây đã có sẵn, do gia đình bà N xây dựng đã lâu. Từ khi tôi nhận chuyển nhượng đến nay thì tôi vẫn giữ nguyên hiện trạng. Về phần đất, khi tôi nhận chuyển nhượng thì phía bà N cho biết là chiều ngang 5m và chiều dài 60m tính từ cột điện vào và phần đất đã được thỏa thuận cắm mốc và xây dựng hàng rào sẵn. Về tường rào, gia đình bà N đã xây dựng rất lâu và được sự thống nhất của bà Tám nên từ trước đến nay không xảy ra tranh chấp vì vậy tôi không chấp nhận theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối với phần đất phía trước là phần đất của Nhà nước, không được phép xây dựng, theo ý kiến thỏa thuận của bà N thì nếu Nhà nước thu hồi thì đồng ý cho bà T1 nhận tiền bồi hoàn, nếu không thu hồi thì giữ nguyên hiện trạng. Khi nhận chuyển nhượng thực hiện chuyển nhượng trên giấy tờ hồ sơ, đôi bên không có thực hiện việc đo đạc hiện trạng lại.

Trường hợp quy ra giá trị phần phía trước để trả tôi chấp nhận trả cho bà T1 diện tích đất (ngang 5m x dài 6m) theo giá Nhà nước. Tôi đề nghị Tòa án làm việc trực tiếp với bà T1 lại và xác minh các hộ sống lân cận về việc sử dụng nhà, đất của bị đơn để làm rõ nội dung sự việc. Tôi yêu cầu Tòa án công nhận phần đất ngang 5m x dài 60m tính từ cột điện thuộc quyền sở hữu của tôi, phần đất ngang 5m x dài tới mí lộ là đất lộ giới, trường hợp sau này nhà nước có thu hồi, đền bù thì trả tiền đền bù cho bà T1, nếu không có thu hồi, đền bù thì tôi yêu cầu giữ nguyên hiện trạng để tôi tiếp tục sử dụng.

* *Bị đơn bà Nguyễn Bích T2 trình bày:* Tôi thống nhất với nội dung trình bày của ông D. Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có cơi nới, chỉ có sơn lại nhà, vì vậy không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N trình bày:* Nguồn gốc phần đất là của bà T1 chuyển nhượng cho tôi (không nhớ rõ thời gian), khi chuyển nhượng bà T1 có nói chuyển nhượng phần đất đo từ cột điện vô 60m ngang 5m, phần từ cột điện trở ra lộ giới thì là đất của Nhà nước, thỏa thuận nếu Nhà nước có thu hồi bồi hoàn thì cho bà T1 nhận (chỉ thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản). Sau khi nhận chuyển nhượng đất khoảng vài năm (không nhớ rõ năm nào) tôi có xin giấy phép để cất nhà đồng thời xây hàng rào luôn. Hàng rào xây gạch lên, phía trên rào bằng dây kẽm. Quá trình từ khi cất nhà, xây hàng rào bà T1 không có ngăn cản hay có ý kiến gì về việc xây dựng này. Đến năm 2017 thì tôi chuyển nhượng lại nhà đất cho ông D, bà T2, phía ông D, bà T2 đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng không có cơi nới gì thêm. Nay nguyên đơn yêu cầu tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất thì tôi không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2022/DS-ST ngày 23/08/2022 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Mai Ngọc D và bà Nguyễn Bích T2 tháo dỡ hàng rào trả phần đất diện tích 33,5m^2 tọa lạc tại đường Quang Trung, khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Giữ nguyên hiện trạng nhà và đất cho ông Mai Ngọc D và bà Nguyễn Bích T2 tiếp tục sử dụng (theo Bản vẻ hiện trạng ngày 27/5/2022 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc hỗ trợ cho nguyên đơn với số tiền 51.405.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất do chậm thi hành, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/8/2022 nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo với nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Mai Ngọc D và Nguyễn Bích T2 trả phần đất bị lấn chiếm diện tích 33,5 m^2 cho bà Nguyễn Thị T1.

Ngày 07/9/2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau có quyết định kháng nghị số 05 đối với toàn bộ bản án số 215/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau với nội dung: Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T1 là không có căn cứ; kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, phía đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau xác định rút toàn bộ kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau.

Đại diện Viện kiểm sát 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 đình chỉ đối với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau; Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là yêu cầu khởi kiện tranh chấp quyền sử dụng đất nên Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau thụ lý và giải quyết vụ án dân sự là đúng thẩm quyền.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cà Mau, tại tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đã rút toàn bộ yêu cầu kháng nghị nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cà Mau.

Tại đơn kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn yêu cầu chấp nhận yêu cầu kháng cáo sữa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên buộc bị đơn tháo dỡ hàng rào và trả lại cho nguyên đơn phần đất có tổng diện tích là 33,5m^2 với lý do: Phần đất nguyên đơn chuyển nhượng là theo Giấy chứng nhận bà Trương Thị N được cấp, sau này bà Nở tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông Mai Ngọc D và bà Nguyễn Bích T2 là đúng với thực tế diện tích nguyên đơn chuyển nhượng. Tuy nhiên phía ông D, bà T2 đã lấn chiếm thêm phần diện tích đất tiếp giáp phía sau diện tích nhận chuyển nhượng theo đo đạc thực tế là 33,5m^2.

Xem xét tất cả các chứng cứ tài liệu các đương sự cung cấp cũng như Tòa án đã thu thập được trong quá trình giải quyết vụ án và trình bày của nguyên đơn, bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay thấy rằng:

Quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa hôm nay bà N xác định khi nhận chuyển nhượng đất thì giữa bà và bà T1 có thỏa thuận đo đất là tính từ cột điện đo vào 60m, năm 2004 bà N xây dựng hàng rào bao quanh và sau đó đến năm 2017 bà N chuyển nhượng lại toàn bộ nhà và đất cho bà T2, ông D; từ khi nhận chuyển nhượng phía bà T2, ông D vẫn giữ nguyên hiện trạng như khi chuyển nhượng và sử dụng cho đến nay không xây dựng hay cơi nới thêm.

Đối với bị đơn là ông D, bà T2 xác định nhận chuyển nhượng nhà và đất từ bà N vào năm 2017, hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng đã có nhà và hàng rào bao quanh, diện tích đất được tính từ cột điện đo vào như bà N trình bày. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông D, bà T2 vẫn giữ nguyên hiện trạng để sử dụng cho đến nay nên hoàn toàn không có việc lấn chiếm đất.

Thấy rằng trình bày của bị đơn và bà N xác định diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà T1 khi mua có thỏa thuận tính từ cột điện đo vào 60m nhưng chỉ là

thỏa thuận miệng giữa hai bên không phải bằng văn bản giấy tờ cụ thể, hiện tại phía nguyên đơn không thừa nhận có thỏa thuận này.

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà N cũng như hồ sơ cấp Giấy chứng nhận cho ông D, bà T2 đều thể hiện diện tích chuyển nhượng đều xác định từ mí lộ (đường nhựa 3,50m) đo vào dài 60m, không thể hiện việc trừ ra phần diện tích từ cột điện đến giáp lộ và phần đất bị đơn đang sử dụng là dư so với diện tích được cấp giấy chứng nhận.

Tuy nhiên, xét về quá trình quản lý sử dụng phần đất tranh chấp thể hiện: Bà N và ông G chuyển nhượng đất từ năm 2002 và sau đó đã xây dựng nhà và hàng rào từ năm 2004. Phía nguyên đơn biết nhưng vẫn không có ý kiến phản đối hay xảy ra tranh chấp gì, bà N đã xây dựng và sử dụng phần đất này liên tục đến đến năm 2017 thì chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất có hàng rào bao quanh như hiện trạng cho bị đơn là ông D, bà T2 và họ đã sử dụng ổn định cho đến nay không tranh chấp. Điều này cũng phù hợp với trình bày của bà Nguyễn Thị Thành là người dân sống lân cận tại địa phương gần 40 năm cũng xác định: *"...sau khi nhận chuyển nhượng, bà N về xây cất nhà và hàng rào vẫn giữ nguyên hiện trạng từ đó đến nay không thay đổi, sau đó bà N chuyển nhượng nhà và đất lại cho vợ chồng bà T2 và ông D, từ khi ông D, bà T2 chuyển vô sinh sống đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng, không có gì thay đổi"*.

Như vậy thực tế không có sự việc ông D và bà T2 sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bà Nở thì có xây dựng hay cơi nới lấn chiếm thêm đất, mà hàng rào xung quanh phần đất tranh chấp đã được xây dựng và sử dụng ổn định gần 20 năm, Do vậy phía nguyên đơn khởi kiện và cho rằng hàng rào do phía bị đơn mới xây dựng từ khoảng năm 2018 đến nay là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác phía nguyên đơn cho rằng khi thấy hàng rào có lấn chiếm nhưng nghĩ nhà và đất vẫn còn quyền quản lý của mình và cho phép bà N sử dụng phần phía sau khi nào cần thì lấy lại là vô lý bởi lẽ: Chủ đất là bà Nở xây dựng hàng rào bao quanh phần đất nhận chuyển nhượng không với mục đích nào khác là xác định quyền sử dụng của mình, xác định ranh giới đất nên nguyên đơn thấy nhưng không có ý kiến phản đối là mặc nhiên đã chấp nhận ranh giới theo hàng rào mà bà N và ông G đã xây dựng.

Mặt khác, vào năm 2016 bà N làm thủ tục thừa kế và làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thì bà T1 có ký giáp ranh nhưng bà cũng không có ý kiến hay phản đối gì về việc yêu cầu bà N xác định lại ranh so với hàng rào hiện trạng. Điều đó cho thấy phía nguyên đơn đã mặc nhiên thừa nhận ranh theo hàng rào hiện trạng, nên việc bị đơn và bà Nở cho rằng có thỏa thuận phần đất chuyển nhượng tính từ cột điện đo vào là có cơ sở.

Như vậy căn cứ vào quá trình sử dụng phần đất tranh chấp của bà N và thời gian xây dựng sử dụng hàng rào từ khi nhận chuyển nhượng như đã nhận định trên đã thể hiện có sự việc thỏa thuận giữa bà T1 và bà N khi chuyển nhượng thỏa thuận diện tích dất chuyển nhượng là tính từ cột điện đo vào 60 m là sự thật. Bị đơn là bà T2, ông D là bên thứ ba mua ngay tình, nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất đã có hàng rào hiện hữu từ bà Nở và vẫn giữ nguyên hiện trạng để sử dụng toàn bộ cho đến nay, không có lấn chiếm hay cơi nới thêm. Do vậy nguyên đơn khởi kiện cho rằng bị đơn lấn chiếm đất nên yêu cầu buộc tháo dỡ hàng rào trả lại 33,5m2 đất là không có

cơ sở chấp nhận. Cần giữ nguyên hiện trạng phần đất cho phía bị đơn tiếp tục sử dụng như án sơ thẩm đã tuyên xử là phù hợp, đúng qui định pháp luật.

Đối với số tiền án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền là 51.405.000đ, tại tòa phía nguyên đơn cho rằng việc án sơ thẩm ghi nhận nội dung này là không đúng qui định pháp luật, phía bị đơn tranh luận cho rằng rút lại việc hỗ trợ khoản tiền này không thống nhất hỗ trợ cho nguyên đơn. Thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền nêu trên là có lợi cho nguyên đơn, hơn nữa đây là ý chí tự nguyện của bị đơn không phải do ai ép buộc, cũng không trái qui định pháp luật nên án sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ, do bị đơn không kháng cáo vấn đề này nên tại phiên tòa phúc thẩm việc bị đơn trình bày rút lại không đồng ý hỗ trợ là không có cơ sở xem xét.

Từ những nhận định như đã nêu trên nên án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1 là có cơ sở phù hợp qui định pháp luật nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà T1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tỉnh Cà Mau là phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm bà T1 được xét miễn nộp do là người cao tuổi.

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 1 Điều 308, khoản 1 Điều 312 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.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 07/9/2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 215/2022/DS-ST ngày 23/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Mai Ngọc D và bà Nguyễn Bích T2 tháo dỡ hàng rào trả phần đất diện tích 33,5m^2 tọa lạc tại đường Quang Trung, khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Giữ nguyên hiện trạng nhà và đất cho ông Mai Ngọc D và bà Nguyễn Bích T2 tiếp tục sử dụng (theo Bản vẻ hiện trạng ngày 27/5/2022 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở tài Nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc hỗ trợ cho nguyên đơn với số tiền 51.405.000đ.

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

Án phí dân sự sơ thẩm, án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tám được xét miễn nộp.

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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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)

Châu Minh Hoàng