

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

Bản án số: 12/2019/DS-PT
Ngày: 24 -01 - 2019
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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 Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Cao Khánh

Bà Nguyễn Thị Hiền

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan – 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 Trương Minh Bạch - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, 24 tháng 01 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 207/2018/TLPT- DS ngày 08 tháng 10 năm 2018 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện U Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 59/2018/QĐPT-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Văn T1, sinh năm 1959 (có mặt).

Cư trú tại: ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh C .

- Bị đơn: 1. Ông Phạm Văn T2, sinh năm 1949 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thu B, sinh năm 1952 (có mặt).

Cùng cư trú tại: ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp của ông T2: Bà Nguyễn Thu B theo giấy ủy quyền ngày 05 tháng 11 năm 2015.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Văn V (vắng mặt).

Cư trú tại: ấp 2, xã K, huyện U, tỉnh C .

2. Bà Trương Thị O (vắng mặt).

3. Ông Lê Thanh T3 (vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Minh D (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh C .

5. Ông Phạm Văn T4 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C .

6. Bà Lâm Thị Mận (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp 2, xã K, huyện U, tỉnh C .

7. Bà Lâm Thị Niều (vắng mặt).

8. Bà Phạm Thị Huệ (vắng mặt).

9. Ông Phạm Văn Khôi (vắng mặt).

10. Bà Trần Thị Phương Thảo (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh C .

11. Bà Nguyễn Thị Bé Sáu (vắng mặt).

Cư trú tại: ấp 6, xã K, huyện U, tỉnh C .

12. Chị Phạm Thị Điều, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị Điều: Anh Trương Văn Chọn, sinh năm 1983, theo văn bản ủy quyền ngày 21/01/2019 (có mặt).

Cư trú tại: Khóm 3, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Ông Phan Văn T1 – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 8 năm 2015 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Phan Văn T1 trình bày:

Vào ngày 24/08/2002 ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thu B có chuyển nhượng cho ông diện tích đất 2.592 m² tọa lạc tại ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh C . Vị trí đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn Ba; Phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Bảy; Phía Nam giáp lộ xe U Minh – Khánh Hội; Phía Bắc giáp Kinh Hội. Giá tiền sang nhượng là 11.000.000 đồng, ông đã giao tiền đủ cho ông T2 và ông T2 giao đất cho ông, sau khi chuyển nhượng đất hai bên đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và ông đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003 (Giấy CNQSDĐ), theo Giấy CNQSDĐ đúng như vị trí đất ông chuyển nhượng. Sau đó, không nhớ cụ thể ngày tháng năm, thì ông T2, bà Thu B lấy phần đất Kênh Xáng lộ xe tiếp giáp lộ xe U Minh – Khánh Hội bán cho nhiều người khác thuộc phạm vi đất của ông đã nhận chuyển nhượng của ông T2 với chiều ngang 42 mét, dài khoảng 15 mét, làm cho ông không có đường từ nhà ông lên lộ xe, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông. Ông T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thu B cùng những người có liên quan trả lại cho ông T1 diện tích theo đo đạc thực tế là ngang 42m x 14m = 588m².

Bị đơn bà Nguyễn Thu B trình bày:

Bà và chồng bà là ông Phạm Văn T2 có chuyển nhượng cho ông Phan Văn T1 diện tích đất 2.592 m², đất tọa lạc tại ấp 4, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, với giá là 11.000.000 đồng, vị trí đất lúc chuyển nhượng cho ông T1 tính từ sông Kênh Hội trở lên chưa đến lộ xe U Minh - Khánh Hội. Đối với phần đất ngang 42 mét, dài 15 mét (đo thực tế 14m) tiếp giáp lộ xe U Minh – Khánh Hội đang tranh chấp

là đất của vợ chồng bà vì còn nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà nên bà bán cho các hộ dân khác, khi bán phần đất này cũng có ông T1 chứng kiến việc bà bán đất. Phần đất này bà đã bán cho các hộ: Ông Phạm Văn T4 ngang 6 mét dài 14 mét, giá 5.400.000 đồng; Ông Lê Thanh T3 ngang 06 mét dài 14 mét, giá 5.400.000 đồng; Ông Nguyễn Minh D ngang 5 mét, dài 14 mét, giá 3.500.000 đồng; Ông Bùi Văn V ngang 06 mét, dài 14 mét, giá 5.400.000 đồng; Bà Trương Thị O ngang 06 mét, dài 14 mét, 3.000.000 đồng. Bà Thu Ba không thống nhất trả lại phần đất theo yêu cầu của ông T1.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

Tại biên bản hòa giải ngày 16 tháng 02 năm 2017 ông Phạm Văn T4 trình bày:

Ông có mua phần đất của ông T2 và bà Thu Ba ngang 06 mét dài 14 mét, giá 5.400.000 đồng. Hiện nay ông T4 bán đất lại cho bà Văn Thị Thanh giá 17.000.000 đồng, việc mua bán giữa ông với ông T2, bà Thu Ba sau này bán lại cho bà Thanh do lâu quá không nhớ ngày tháng năm.

Tại biên bản hòa giải ngày 16 tháng 02 năm 2017 ông Lê Thanh T3 trình bày:

Ông T3 có mua phần đất của ông T2 và bà Thu Ba: ngang 06 mét dài 14 mét, giá 5.400.000 đồng, mua vào năm nào lâu quá không nhớ, hiện nay ông bán đất lại cho bà Văn Thị Thanh giá 17.000.000 đồng. Việc mua bán giữa ông với ông T2, bà Thu Ba sau này bán lại cho bà Thanh do lâu quá không nhớ ngày tháng năm.

Tại biên bản hòa giải ngày 16 tháng 02 năm 2017 ông Nguyễn Minh D trình bày:

Ông D có mua phần đất của ông T2 và bà Thu Ba ngang 05 mét, dài 14 mét, giá 3.500.000 đồng, đất mua vào năm 2009, hiện nay ông có cất 01 căn nhà bằng cây gỗ địa phương, nhà sàn, cất vào năm 2009.

Tại biên bản hòa giải ngày 16 tháng 02 năm 2017 bà Trương Thị O trình bày:

Bà có mua phần đất của ông T2 và bà Thu Ba ngang 06 mét, dài 14 mét, giá 3.000.000 đồng, năm mua không nhớ, hiện nay bà có cất nhà sàn bằng cây gỗ địa phương, cất vào năm 2014.

Ông T4, ông T3, bà O, ông D đều xác định: Phần đất đã mua của ông T2 và bà Thu Ba đã giao đủ tiền và nhận đủ đất nên không xảy ra tranh chấp với ông T2, bà Thu Ba nên không yêu cầu giải quyết liên quan đến phần đất đã mua. Tòa án giải quyết tranh chấp đất giữa ông T1 với bà Thu Ba và ông T2 kết quả như thế nào, sau này có ảnh hưởng đến quyền lợi thì tự thỏa thuận nếu có tranh chấp xảy ra thì khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 30 tháng 5 năm 2017 ông Bùi Văn V trình bày:

Vào khoảng năm 2007, năm 2008, ông có mua của ông T2 và bà Thu Ba một phần đất ngang 6 mét, dài 16 mét với giá 4.800.000 đồng, việc mua bán đất

với nhau hai bên đã thực hiện xong và không xảy ra tranh chấp giữa ông với ông T2 nên ông không yêu cầu Tòa án giải quyết, nếu sau này có tranh chấp thì ông khởi kiện bằng vụ án khác. Còn việc tranh chấp đất giữa ông T1 với bà Thu Ba, ông T2 ông không yêu cầu gì.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 28 tháng 4 năm 2017 ông Ngô Văn Hùng và bà Văn Thị Thanh trình bày:

Vào năm 2005, ông và vợ ông là bà Thanh có mua của ông T4 một phần đất ngang 06 mét, dài 15 mét với giá 17.000.000 đồng và mua của ông T3 ngang 06 mét dài 15 mét cũng với giá 17.000.000 đồng, khi mua không biết đất tranh chấp giữa ông T1 với ông T2, bà Thu Ba, và việc tranh chấp không liên quan đến vợ chồng ông nên ông, bà không yêu cầu gì, sau này có tranh chấp thì ông khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại bản tự khai bà Nguyễn Thị Bé Sáu (vợ ông T4) trình bày:

Bà và chồng bà là ông T4 có mua của ông T2 bà Thu Ba một phần đất ngang 06 mét dài 14 mét giá 5.400.000 đồng và đã bán lại cho bà Văn Thị Thanh, đối với tranh chấp đất giữa ông T1 và ông T2, bà Thu Ba thì vợ chồng bà không liên quan đến nên không yêu cầu gì, sau này có ảnh hưởng đến quyền lợi của bà thì bà khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại biên bản ghi lời trình bày của đương sự ngày 29 tháng 12 năm 2017 bà Lâm Thị Mận (vợ ông V) trình bày:

Bà và chồng bà là ông Bùi Văn V có mua của ông T2 bà Thu Ba một phần đất ngang 6 mét dài 14 mét giá 5.400.000 đồng, đối với tranh chấp đất giữa ông T1 và ông T2, bà Thu Ba thì vợ chồng bà không liên quan đến nên không yêu cầu gì, sau này có ảnh hưởng đến quyền lợi của bà thì bà khởi kiện bằng vụ án khác.

Tại biên bản ghi lời trình bày của đương sự ngày 29 tháng 12 năm 2017 bà Phan Thị Niều (vợ ông T3) trình bày:

Bà và chồng bà là ông Lê Thanh T3 có mua của ông T2 bà Thu Ba một phần đất và hiện nay vợ chồng bà đã bán lại cho bà Văn Thị Thanh, đối với tranh chấp đất giữa ông T1 và ông T2, bà Thu Ba thì vợ chồng bà không liên quan đến nên không yêu cầu gì.

Tại bản tự khai ngày 02 tháng 01 năm 2018 chị Phạm Thị Điều trình bày:

Trước đây cha mẹ chị là ông T2, bà Thu Ba có chuyển nhượng cho ông T1 một phần đất có diện tích 2.592 m², phần đất chuyển nhượng tính từ sông kênh Hội trở lên chưa tới phần đất đang tranh chấp hiện nay. Ông T1 khởi kiện cha mẹ chị cho rằng phần đất cha mẹ chị chuyển nhượng cho ông từ tiếp giáp với Sông kênh Hội đến tiếp giáp lộ xe U Minh - Khánh Hội là không đúng. Hiện nay tranh chấp với ông T1 phần đất ngang 42 mét dài 15 mét (phần đất tiếp giáp với lộ xe U Minh – Khánh Hội) phần đất này là của cha mẹ chị, lúc sang chưa đến phạm vi này và phần đất này cha chị là ông T2 còn đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị thống nhất với quan điểm của cha mẹ chị là phần đất này thuộc về cha mẹ chị. Trên phần đất này cha mẹ chị có cho chị ngang 07 mét chạy dài hết đất và chị đã sử dụng ổn định.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 20 tháng 7 năm 2018 ông Phạm Văn Khôi trình bày:

Ông có biết vợ ông là bà Trương Thị O có mua một phần đất của ông T2 bà Thu Ba và thống nhất với lời trình bày của bà O, ông không yêu cầu gì.

Tại biên bản ghi lời khai ngày 20 tháng 7 năm 2018 bà Trần Thị phương Thảo (vợ ông T1) trình bày:

Trong thời gian hai bên tranh chấp phần đất, bà Thu Ba không có kêu bà sang phần đất nào tiếp giáp với lộ xe U Minh – Khánh Hội, bà chỉ có yêu cầu bà Thu Ba gặp gỡ những người bà Thu Ba bán nền để thương lượng và bà đồng ý hỗ trợ nhưng những người mua nền không đồng ý. Ngoài ra, bà và bà Thu Ba không có thỏa thuận gì khác.

Tại phiên tòa bà Phạm Thị Huệ (vợ ông D) trình bày:

Bà và chồng bà là ông Nguyễn Minh D có mua một phần đất của ông T2 bà Thu Ba, các bên đã thực hiện xong và không xảy ra tranh chấp nên bà không yêu cầu Tòa án giải quyết, khi ông T2, bà Thu Ba sang phần đất này cho vợ chồng bà có ông T1, vợ ông T1 đều biết và còn chỉ vị trí đất cho bà.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện U Minh đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 9 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a, khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai; Căn cứ khoản 3 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T1 về việc yêu cầu ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thu B trả lại diện tích đất tranh chấp ngang 42 mét dài 15 mét (*theo kết quả và sơ đồ đo đạc đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh ngang 42 mét dài 14 mét, diện tích là 588 m²*), vị trí phía Đông giáp đất ông Phạm Văn Ba, phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Bảy, phía Nam giáp phần đất lộ xe U Minh - Khánh Hội, phía Bắc giáp đất ông Phan Văn T1, đất tại ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh C .

Chi phí đo đạc đất: Ông Phan Văn T1 phải chịu số tiền 1.767.000 đồng, ông Phan Văn T1 đã nộp đủ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 6.9.2018 và ngày 18.12.2018, ông Phan Văn T1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị sửa Bản án sơ thẩm với nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1. Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T2, bà Nguyễn Thị Thu Ba và những người liên quan trả lại cho vợ chồng ông T1 phần đất ngang 42m x 15m.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Phan Văn T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, và có bổ sung: Buộc vợ chồng ông Phạm Văn T2, bà Nguyễn Thị Thu Ba và

những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời toàn bộ 02 căn nhà để trả lại cho ông T1 phần đất ngang $42\text{m} \times 15\text{m} = 588\text{m}^2$.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về 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: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Phan Văn T1 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, với nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1, buộc vợ chồng ông Phạm Văn T2, bà Nguyễn Thu B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan di dời toàn bộ 02 căn nhà để trả lại cho vợ chồng ông T1 phần đất ngang $42\text{m} \times 14\text{m} = 588\text{m}^2$, vì phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng là đến giáp lộ xe U Minh – Khánh Hội, việc Bản án sơ thẩm xác định đất chuyển nhượng chỉ đến giáp Kênh xáng lộ xe U Minh – Khánh Hội là không đúng.

[2] Về diện tích, vị trí đất tranh chấp theo văn bản số: 36/VPĐKĐĐ ngày 24 tháng 8 năm 2016 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh về việc cung cấp thông tin có liên quan đến việc tranh chấp đất giữa ông Phan Văn T1 với ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thu B: Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn Ba dài 14 mét; phía Tây giáp đất ông Nguyễn Văn Bảy dài 14 mét; phía Nam giáp phần đất lộ xe U Minh - Khánh Hội dài 42 mét; phía Bắc giáp đất ông Phan Văn T1 dài 42 mét, tổng diện tích là 588 m^2 , đất tại ấp 4, xã Khánh Lâm, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, phần đất tranh chấp là Kênh xáng lộ xe thuộc đất hành lang giao thông. Trên đất tranh chấp có 02 nhà tạm. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2018 (bút lục số: 264, 264A, 265, 266) các bên tự thỏa thuận giá đất và nhà, được xác định như sau: giá phần đất một mét ngang dài 14m là 6.000.000 đồng, tương đương 428.571 đồng/m^2 ; giá trị căn nhà của bà Trương Thị O là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) (nằm cạnh hướng Đông trên phần đất tranh chấp); trị giá căn nhà của ông D và bà Huệ là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) (nhà để hoang, nằm gần giáp cạnh hướng Tây phần đất tranh chấp).

[3] Ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thu B cùng xác định vào năm 2002 ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thu B chuyển nhượng cho ông Phan Văn T1 diện tích đất 2.592 m^2 và ông Phan Văn T1 đã được Ủy ban nhân dân huyện U Minh cấp Giấy CNQSDĐ. Trong quá trình sử dụng đất giữa ông Phan Văn T1 với ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thu B xảy ra tranh chấp phần đất Kênh xáng lộ xe U Minh – Khánh Hội. Ông Phan Văn T1 cho rằng diện tích đất của ông lúc chuyển nhượng vị trí từ sông Kênh Hội đến tiếp giáp lộ xe U Minh – Khánh Hội, còn bà Nguyễn Thu B xác định phần tiếp giáp lộ xe U Minh - Khánh Hội là phần đất của bà lúc chuyển nhượng cho ông T1 chỉ tiếp giáp đến Kênh Xáng lộ xe, không tiếp giáp với lộ xe U Minh – Khánh Hội. Bản án sơ thẩm nhận định qua xác minh những người tiến hành đo đạc phần đất ông T2, bà Thu Ba chuyển nhượng cho ông T1 để làm

thủ tục chuyển quyền đều xác định phần đất ông T2, bà Thu Ba chuyển nhượng cho ông T1 tính từ sông Kênh Hội trở lên điểm tiếp giáp cuối cùng chưa đến lộ xe U Minh – Khánh Hội, lời xác minh này không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Cụ thể trong các thủ tục xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và ông T2 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh cung cấp, thể hiện phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng là đến lộ xe U Minh – Khánh Hội, chứ không phải giáp Kênh Xáng lộ xe như sau: Tại sơ đồ trích lục ngày 9/10/2002 xác định phần đất của ông Phan Văn T1 diện tích là 2.592m² (có bản vẽ kèm theo), phía Đông giáp Phạm Văn Ba, phía Tây giáp thửa 217, phía Nam giáp lộ xe, phía Bắc giáp lộ giao thông. Đặc biệt, đối với hướng Nam giáp lộ xe thì sơ đồ bản vẽ, có vẽ hằn hoi lộ xe cắt qua đất của ông T1 (Bút lục số 145). Cùng vào khoảng thời gian này thì ông T2 cũng chuyển quyền sử dụng đất cho ông Từ Văn Mừng, tại Giấy CNQSDĐ cấp ngày 20.5.1996 (Bút lục số 175) thì Phòng Tài Nguyên và Môi trường thuộc UBND huyện U Minh có ghi nhận trên Giấy CNQSDĐ là cắt phần đất của ông Mừng nhận chuyển nhượng đất của ông T2, phần còn lại trên Giấy CNQSDĐ này của ông T2 cũng thể hiện diện tích đã chuyển quyền cho ông T1 sử dụng (có vẽ đến lộ xe U Minh – Cà Mau). Đồng thời, vào ngày 03/9/2002 giữa ông T2 và ông T1 cũng có lập 02 biên bản (bút lục số 143, 144) về việc đo đạc phần đất chuyển nhượng, có 07 người tham dự, có cán bộ địa chính xã tham dự, nội dung biên bản ghi: Đo đạc đất chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T2 và ông Phan Văn T1, theo sơ đồ đo đạc thì diện tích chuyển nhượng vẫn là 2.592 m², và 02 biên bản đều có bản vẽ phần đất của ông T1 nhận chuyển nhượng, *hướng Nam vẫn giáp Lộ Xe U Minh – Khánh Hội* đều có các bên ký xác nhận. Từ đó có căn cứ xác định, phần đất ông T1 nhận chuyển nhượng của ông T2 là đến lộ xe U Minh – Khánh Hội là phù hợp. Còn trong Giấy CNQSDĐ của ông T1 không được vẽ đến Kênh xáng lộ xe U Minh – Khánh Hội hoặc lộ xe U Minh – Khánh Hội, điều này đã không thể hiện đúng hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất giữa ông T2 với ông T1.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thu B đại diện cho ông T2 xác định không biết việc ông T2 đã ký vào các biên bản thể hiện ông T1 nhận chuyển nhượng, hướng Nam giáp Lộ Xe U Minh – Khánh Hội; và bà cũng cho rằng bản thân ông T2 lúc ký có thể là không đọc kỹ, vợ chồng bà B chỉ chuyển quyền cho ông T1 đến giáp Kênh xáng lộ xe U Minh – Khánh Hội chứ không phải lộ xe U Minh - Khánh Hội. Đồng thời, đối với Giấy CNQSDĐ của ông T2 cấp năm 1995 khi xác lập thủ tục chuyển nhượng có cắt trên Giấy CNQSDĐ cho ông T1, ông Mừng đều thể hiện đất ông T1 đất lộ xe U Minh – Khánh Hội. Tuy nhiên, trên Giấy CNQSDĐ cấp đổi cho ông T2 vào năm 2003, lại không vẽ ghi chú thể hiện lộ xe U Minh – Khánh Hội đi qua phần đất còn lại của ông T2 là có thiếu sót, không phản ánh đúng quá trình biến động sử dụng đất của các bên, dẫn đến việc Ủy ban nhân dân huyện U Minh xác định phần đất Kênh xáng lộ xe tranh chấp là còn của ông T2 là trái với toàn bộ hồ sơ, bản vẽ, biên bản đo đạc khi ông T2 xác lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1.

[5] Quá trình sử dụng đất, ông T1 cũng đã bắt cầu bằng cây gỗ địa phương qua Kênh xáng lộ xe đi vào phần đất gia đình ông T1 đang sử dụng, nhưng ông T1

không sử dụng hết phần đất Kênh xáng lộ xe này. Tại phiên Tòa phúc thẩm, bà B cho rằng, sau khi chuyển nhượng vợ chồng bà có thỏa thuận cho ông T1 ngang 5m x dài 14m để làm đường đi lên xuống, theo đó vợ chồng bà B nhận lại 01 chiếc xuồng của ông T1, chứ không có chuyển nhượng đến lộ xe U Minh – Khánh Hội, tuy nhiên bà B không đưa ra được chứng cứ hay tài liệu nào chứng minh cho lời trình bày này. Đối với ông T1 cho rằng việc chuyển nhượng đất của ông T2 đến giáp lộ U Minh – Khánh Hội là có cơ sở, phù hợp với hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lưu trữ, đồng thời nếu chuyển nhượng đất không có đường vào thì cũng không thể sử dụng được đất bên trong, trong khi gia đình ông T1 hoạt động kinh doanh làm trại xuồng, để đáp ứng điều kiện sinh hoạt thì không thể không có lối đi... Còn việc bà B trình bày đổi chiếc xuồng lấy lối đi từ lộ U Minh – Khánh Hội xuống đất ông T1 nhận chuyển nhượng, ông T1 cho rằng là không có thật, mà việc đổi chiếc xuồng đã xảy ra trước khi ông T1 chuyển nhượng đất của ông T2 (khoảng 05 đến 06 năm), ông T1 cho rằng ông đã làm trại xuồng bên kia sông, khi chuyển qua bên bãi sông của ông T2, ông T1 thỏa thuận với vợ chồng ông T2 sử dụng phần đất (đất bảo lưu ven sông không được cấp Giấy CNQSDĐ) và người em của bà Nguyễn Thu B, theo đó ông T1 được làm trại xuồng ở bên sông Kinh Hội này, vợ chồng ông T2 nhận lại 01 chiếc xuồng; người em của bà Nguyễn Thu B có đất cặp bãi sông nhận 01 chiếc xuồng và 01 cái máy. Đến khi ông T1 được cấp Giấy CNQSDĐ thì cũng chỉ cấp đến con lộ đất giáp ven sông Kinh Hội (đất từ lộ xuống bãi sông Kênh Hội Nhà nước không cấp quyền sử dụng).

[6] Theo Giấy CNQSDĐ đã vẽ đất của ông T1 được cấp, hướng Bắc giáp lộ giao thông Khánh Hội (lộ đất) (chứ chưa đến đến đất bảo lưu ven sông Kinh Hội), từ khi có lộ phía trên hướng Nam (lộ U Minh – Khánh Hội), nên lộ đất giáp sông không còn sử dụng làm lối đi chính, mà hiện trạng là cây cỏ mọc hoang cặp bờ sông Kinh Hội. Lẽ ra, khi đo vẽ cấp sơ thẩm chỉ xác định ranh đến lộ đất (vì khi ông T1 được cấp Giấy CNQSDĐ, hướng Bắc cũng chỉ được xác định đến lộ đất), nhưng do cấp sơ thẩm đo đạc phần đất tranh chấp đo đến giáp sông Kinh Hội, từ đó xác định đất ông T1 sử dụng đất có dư để cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông T2 là chưa toàn diện. Bởi lẽ, như đã nhận định và đánh giá chứng cứ, vị trí phần đất tranh chấp là đất Kênh xáng lộ xe U Minh – Khánh Hội (ngang 42m x 14m = 588m²), từ đó xác định ông T1 nhận chuyển nhượng đất ông T2 đến lộ xe U Minh – Khánh Hội, nên cần tuyên tuyên buộc vợ chồng ông T1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị O và ông Nguyễn Minh D, Phạm Thị Huệ tháo dỡ 02 nhà tạm để trả đất cho ông T1 tiếp tục sử dụng mới khách quan, toàn diện (*có bản vẽ kèm theo*); nhà của bà O (nằm cạnh hướng Đông trên phần đất tranh chấp); nhà của ông D và bà Huệ (nằm gần giáp cạnh hướng Tây phần đất tranh chấp). Tuy nhiên, hiện phần đất Kênh xáng lộ xe U Minh – Khánh Hội này thuộc đất hành lang an toàn giao thông, hầu hết do người dân hiến làm đường, hiện nay phần đất tranh chấp này được Nhà nước quản lý chung nhưng chưa có thủ tục thu hồi. Đồng thời do phần đất tranh chấp này chưa hoàn tất việc xây dựng công trình đường lộ giao thông, nên ông T1 sử dụng đất phải tuân thủ theo quy định chung của pháp luật, không được xây dựng những công trình gây cản trở cho việc bảo vệ an toàn hành lang giao thông, được quy

định tại Điều 157 Luật đất đai, Điều 56 Nghị Định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013 và những quy định pháp luật có liên quan khác áp dụng cho loại đất thuộc hành lang an toàn giao thông.

[7] Đối với việc vợ chồng ông T2 chuyển nhượng đất bằng giấy tay cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; và những người này chuyển nhượng cho người khác (đối với đất được giao trả về cho ông T1), về sau nếu có tranh chấp với nhau mà không thỏa thuận được, thì khởi kiện thành vụ án dân sự khác, bởi lẽ do quá trình giải quyết vụ án này, các đương sự tự xác định không đặt ra yêu cầu khởi kiện độc lập, nên không xem xét giải quyết trong cùng vụ án.

[8] Từ phân tích trên, có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn T1, sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T1.

[9] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[10] Về chi phí tố tụng: Ông T2, bà B phải chịu toàn bộ, ông T1 đã dự nộp tổng số tiền là 2.767.000 đồng, ông T2, bà B phải hoàn lại cho ông T1 là phù hợp với quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[11] Về án phí: Án phí sơ thẩm, ông Phan Văn T1 không phải chịu, đã dự nộp số tiền 200.000 đồng, theo lai thu số 05355 ngày 31 tháng 8 năm 2015 tại Chi cục thi hành án huyện U Minh được hoàn lại. Do ông Phạm Văn T2, bà Nguyễn Thu B là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí, nên được xét miễn theo Điều 12 và 14 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Án phí phúc thẩm, ông T1 không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0012194 ngày 07/9/2018 tại Chi cục thi hành án huyện U Minh được hoàn lại.

[12] Việc xét xử vắng mặt các đương sự không có mặt tại phiên tòa phúc thẩm được thực hiện theo trình tự thủ tục luật định.

[13] Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, 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 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn T1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2018/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn T1 đối với ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thu B. Buộc ông Phạm Văn T2 và bà Nguyễn Thu B, cùng

những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Trương Thị O, Nguyễn Minh D và Phạm Thị Huệ tháo dỡ 02 căn nhà tạm để trả lại cho ông Phan Văn T1 phần đất có diện tích là 588 m², vị trí: Phía Đông 14 mét giáp đất ông Phạm Văn Ba, phía Tây 14 mét giáp đất ông Nguyễn Văn Bảy, phía Nam 42 mét giáp phần đất Lộ xe U Minh - Khánh Hội, phía Bắc 42 mét giáp đất ông Phan Văn T1, đất tại ấp 4, xã K, huyện U, tỉnh C. Ông Phan Văn T1 phải tuân thủ quy định chung của pháp luật khi sử dụng phần đất thuộc hành lang an toàn giao thông. (Kèm theo bản vẽ ngày 24/8/2016; ngày 06/12/2018); (bút lục số 79, 264, 264A).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Văn T2 và bà Nguyễn Thu B phải hoàn trả cho ông Phan Văn T1 số tiền 2.767.000 đồng (Hai triệu bảy trăm sáu mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

- *Án phí sơ thẩm:* Ông Phan Văn T1 không phải chịu, đã dự nộp số tiền 200.000 đồng, theo lai thu số 05355 ngày 31 tháng 8 năm 2015 tại Chi cục thi hành án huyện U Minh được hoàn lại. Ông Phan Văn T2 và bà Nguyễn Thu B không phải chịu án phí sơ thẩm (được miễn).

- *Án phí phúc thẩm:* Ông Phan Văn T1 không phải chịu, đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0012194 ngày 07/9/2018 tại Chi cục thi hành án huyện U Minh được hoàn lại.

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 theo quy định tại Điều 6, 7 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 U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- 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**

Huỳnh Văn Út

