

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

Bản án số: 117/2018/DS-PT
Ngày: 27 - 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: Ông Nguyễn Thành Lập

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng

Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Len 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 Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 27 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 57/2018/TLPT- DS ngày 11 tháng 4 năm 2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2018/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 110/2018/QĐPT-DS ngày 10 tháng 5 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Du Bảo A , sinh năm 1988.

Địa chỉ: Xã Kh, huyện Tr, tỉnh C.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Du Bảo A : Ông Du Văn Th, sinh năm 1956. Địa chỉ: Xã Tr, huyện Tr, tỉnh C (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn Ph , sinh năm 1962 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị O , sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: Xã Tr, huyện Tr, tỉnh C .

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà O : Ông Nguyễn Xuân S , sinh năm 1961; Địa chỉ: Xã Tr, huyện Tr, tỉnh C (Có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời; Địa chỉ: Thị trấn T, huyện T, tỉnh C (Vắng mặt).

2. Ông Du Văn Th, sinh năm 1956 (Có mặt).

3. Bà Huỳnh Thị L , sinh năm 1955 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Xã Tr, huyện Tr, tỉnh C .

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Ph và bà Nguyễn Thị O , là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Phần đất đang tranh chấp giữa Du Bảo A với ông Nguyễn Văn Ph và bà Nguyễn Thị O là đất của ông Th tặng cho Du Bảo A vào năm 2013. Phần đất của ông Th trước đây có diện tích khoảng 21.000m². Năm 2010 ông Th có chuyển nhượng cho ông Ph và bà O phần đất chiều ngang mặt tiền 28,8m; ngang mặt hậu 28,8m; chiều dài cạnh giáp phần đất còn lại của ông Th là 204m; cạnh giáp đất ông Nguyễn Xuân S không có đo. Khi chuyển nhượng đất cho ông Ph có đo đạc cắm trụ đá (đo bằng thước dây), có làm giao kèo, các bên có ký tên và có xác nhận của chính quyền địa phương. Năm 2016, Bảo A phát hiện trụ đá phía sau hậu đất đã bị di dời không đúng vị trí các bên đã cắm trước đây, trụ đá lệch qua phần đất của Bảo A 0,4m. Bảo A có yêu cầu đến Ủy ban nhân dân xã Trần Hợi để giải quyết nhưng ông Ph không cam lại trụ đá trả đất lại cho Bảo A. Do đó, Bảo A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ph và bà O trả lại cho Bảo A phần đất ngang hậu 0,4m chạy dài ra mặt tiền, diện tích theo đo đạc thực tế là 40,1m².

Bị đơn ông Nguyễn Văn Ph trình bày: Năm 2010, ông Ph và bà O có nhận chuyển nhượng của ông Th phần đất chiều ngang mặt tiền, ngang hậu bằng 28,8m; chiều dài 204m. Khi nhận chuyển nhượng đất có đo đạc cắm trụ đá (đo bằng thước dây) có làm giao kèo, các bên có ký tên và có xác nhận của chính quyền địa phương (bản chính “Tờ giao kèo” sau khi làm quyền sử dụng đất đã bị lạc mất). Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Th đi làm quyền sử dụng đất cho ông. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp số BB 506351 diện tích 1.612m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 506352 diện tích 3.785m² do bà Nguyễn Thị O đứng tên. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông có đào mương ranh ngang 0,5m; một năm sau thì ông Th thuê xáng cuốc lên bờ lấp hết phần mương của ông. Hiện tại ông Th sử dụng phần bờ của ông Thuận, phần mặt ruộng là của ông quản lý. Ông Ph xác định không có di dời cột mốc lấn qua phần đất của Bảo A. Theo đo đạc thực tế chiều ngang ở hậu đất có chênh lệch 0,4m là do trước đây đo bằng thước dây không chính xác. Do đó, ông không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của Bảo A, vì thực tế phần đất ông đang sử dụng ít hơn diện tích ông nhận chuyển nhượng của ông Th trước đây.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị O (ông Nguyễn Xuân S) trình bày: Ông Sắc thống nhất theo trình bày của ông Phong; không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Bảo A.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L trình bày: Bà L thống nhất với trình bày của ông, không có ý kiến bổ sung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2018/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời quyết định:

Áp dụng Điều 26, 35, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Du Bảo A. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị O trả nguyên đơn phần đất diện tích 40,1m²: Hướng đông giáp đất bà Trần Thị Tr ngang 0,4m; hướng tây giáp kinh Còi Nhì; hướng nam giáp đất ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị O; hướng bắc giáp đất

ông Du Bảo A (có mảnh trích đo địa chính số 65-2017 ngày 20/10/2017 kèm theo).

Về lệ phí đo đạc, thẩm định: Ông Du Bảo A không phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định. Ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị O phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định 2.669.000 đồng. Ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị O có trách nhiệm trả ông Du Bảo A số tiền 2.669.000 đồng.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn Ph, bà Nguyễn Thị O phải chịu án phí sơ thẩm dân sự 300.000 đồng. Ông Du Bảo A không phải chi án phí. Ông Du Bảo A có nộp tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 0006541 ngày 12 tháng 1 năm 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 23/3/2018, ông Ph và bà O có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bảo A.

Ngày 22/3/2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời có Quyết định số 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm về phần thu thập chứng cứ, thủ tục tố tụng. Ngày 30/5/2018, Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời có Quyết định số 79/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ph và bà O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án, của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa để đo đạc xác định lại phần đất chuyển nhượng giữa ông Th với ông Ph theo thỏa thuận sang nhượng của các bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/3/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, ngày 30/5/2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời có Quyết định số 79/QĐ-VKS-DS rút toàn bộ Quyết định kháng nghị, nên đình chỉ xét xử đối với phần kháng nghị.

[2] Xét kháng cáo của ông Ph và bà O, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 10/4/2010, ông Du Văn Th có làm Tờ giao kèo chuyển nhượng cho ông Ph và bà O phần đất có kích thước chiều ngang mặt tiền, mặt hậu bằng 28,8m; chiều dài 204m; diện tích 5.875m², các bên có ký tên và có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chuyển nhượng, đôi bên có đo đạc và cắm trụ đá mốc giới của phần đất chuyển nhượng (đo đạc bằng thước dây). Ngày 06/8/2010 bà O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất trên gồm 02 giấy chứng nhận của 02 thửa đất: Thửa 664 diện tích 1.612m²; thửa 666 diện tích 3.785m²; tổng diện tích chung 5.397m². Như vậy bà O được cấp quyền sử dụng đất ít hơn so với diện tích trong Tờ giao kèo là 478m².

Năm 2013, ông Th cho Du Bảo A phần đất diện tích 10.699m², được cấp quyền sử dụng đất thửa 665; phần ông Th còn lại diện tích 4.376m², được cấp

quyền sử dụng đất thửa 663. Ông Th cho rằng năm 2016, phát hiện trụ đá phía hậu đất giáp ranh đất ông Ph với ông Bảo A bị gãy và lệch về phía đất ông Bảo A nên ông đo đạc phát hiện lệch về phía đất ông Bảo A 0,4m; từ đó phát sinh tranh chấp, nên ông Bảo A khởi kiện đối với ông Ph và bà O .

Theo mảnh trích đo địa chính ngày 20/10/2017 thể hiện tổng diện tích phần đất ông Ph và bà O đang quản lý sử dụng 5.386,3m²; trong đó: Phần đất tranh chấp có diện tích 40,1m²; phần đất không tranh chấp diện tích 5.346,2m². Theo Công văn số 141 ngày 26/6/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời xác định phần đất tranh chấp giáp giữa hai thửa đất 663 và 664 (đất ông Th – bà O) diện tích 3,9m²; phần đất tranh chấp giữa hai thửa đất 665 và 666 (đất Bảo A – bà O) diện tích 36,2m². Tại phiên tòa, ông Th thừa nhận phần đất tranh chấp diện tích 3,9m² giáp thửa 663 và 664 ông Bảo A không có quyền khởi kiện đối với ông Ph và bà O nên rút lại yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích này. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Th tại phiên tòa là đúng pháp luật, được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần tranh chấp diện tích 3,9 m² là phù hợp.

[3] Đối với phần tranh chấp còn lại diện tích 36,2m² giáp thửa 665 và 666 thấy rằng: Phần đất ông Th chuyển nhượng cho ông Ph và bà O đã được các bên thống nhất đo đạc, xác định ranh giới và tiến hành cắm mốc trụ đá từ năm 2010; ông Ph và bà O quản lý sử dụng đất ổn định từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Theo đo đạc thực tế phần đất ông Ph và bà O đang quản lý sử dụng có diện tích 5.386,3m² (tính cả diện tích tranh chấp 40,1m²), thiếu so với quyền sử dụng được cấp 10,7m²; thiếu so với Tờ giao kèo 488,7m². Theo Tờ giao kèo, phần đất ông Th chuyển nhượng cho ông Ph và bà O có kích thước chiều ngang mặt tiền, mặt hậu bằng 28,8m; theo quyền sử dụng đất bà O được cấp chiều ngang mặt tiền 32,8m, chiều ngang mặt hậu 29,10m; theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp thì chiều ngang mặt tiền 28,53m, chiều ngang mặt hậu 30,30m. Qua đối chiếu đo đạc thực tế với quyền sử dụng đất cấp cho bà O đúng tên thì cả kích thước chiều ngang, chiều dài đều có sự chênh lệch nhau, chứ không phải chỉ riêng chiều ngang ở phần hậu đất. Như vậy cho thấy nguyên nhân chênh lệch kích thước là do từ ban đầu các bên xác định ranh giới cắm mốc, việc đo đạc cắm mốc chỉ đo bằng thước dây nên không đảm bảo mức độ chính xác tuyệt đối, chứ không do trong quá trình quản lý sử dụng đất có sự dịch chuyển cột mốc. Tại phiên tòa, ông Th cho rằng cột mốc lệch về phía đất của ông Bảo A , nhưng ông cũng không cho rằng là do ông Ph di dời; ông Th cũng không có căn cứ gì chứng minh thực tế cột mốc bị di dời.

Mặt khác, tại xác nhận của ông Nguyễn Văn C là chủ đất giáp ranh với hậu đất của ông Ph và anh Bảo A cũng xác định vị trí cột mốc ở phần hậu đất giáp ranh giữa đất ông Ph với đất anh Bảo A vẫn còn nguyên, không có sự dịch chuyển.

[4] Từ phân tích trên, xét thấy án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Du Bảo A , buộc ông Ph và bà O Trả lại phần đất tranh chấp nêu trên là chưa phù hợp; do đó cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông Ph và bà O sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Du Bảo A là có căn cứ.

[5] Chi phí đo đạc, thẩm định 2.669.000 đồng anh Bảo A phải chịu.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm anh Bảo A phải chịu theo quy định pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm ông Ph và bà O không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[7] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát ngừng phiên tòa để đo đạc xác định lại phần đất chuyển nhượng giữa ông Th với ông Ph theo thỏa thuận sang nhượng của các bên, xét thấy là không cần thiết nên không được chấp nhận.

[8] Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289; khoản 2, 3 Điều 308; Điều 309; Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 22/3/2018 của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Hủy và đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của ông Du Bảo A về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph và bà Nguyễn Thị O trả cho ông Du Bảo A đối với diện tích đất 3,9m².

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ph và bà Nguyễn Thị O. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 17/2018/DSST ngày 08/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Du Bảo A yêu cầu ông Nguyễn Văn Ph và bà Nguyễn Thị O trả cho anh Bảo A phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 36,2m² (gồm các điểm 3-4-5-8-3 trên sơ đồ đo đạc), tọa lạc tại ấp 10B, xã Trần Hợi, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (có mảnh trích đo địa chính ngày 20/10/2017 kèm theo).

Chi phí đo đạc, thẩm định 2.669.000 đồng anh Du Bảo A phải chịu (đã nộp xong).

Án dân sự sơ thẩm ông Du Bảo A phải chịu 300.000 đồng. Ông Du Bảo A đã dự nộp 200.000 đồng theo biên lai thu số 0006541 ngày 12/01/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời, đối trừ còn phải nộp tiếp 100.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông Ph và bà O không phải chịu. Ngày 22/3/2018 ông Ph và bà O đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007951 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được nhận lại.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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**

Nguyễn Thành Lập