

Bản án số: 215/2018/DS-PT

Ngày: 08 - 11 - 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 Huỳnh Văn Yên

Các Thẩm phán:

Ông Hồ Minh Tấn

Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân 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 Thanh Răng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/9/2018 và ngày 08/11/2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 148/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2018/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 211/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 8 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Châu Minh N – sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Số A, đường T, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N: Luật sư Phan Khánh D – Công ty Luật TNHH Luật Sống thuộc đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Hứa Thanh S- sinh năm: 1953

Địa chỉ: Số E, đường T, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S có ông Nguyễn Văn N là luật sư cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1./ Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Số F, đường H, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2./ Chị Huỳnh Thị Ngọc R - sinh năm: 1990

3./ Chị Nguyễn Thị T –sinh năm: 1983

4./ Anh Hứa Hoàng E – sinh năm: 1989

5./ Anh Hứa Trung K – sinh năm: 1981

6./ Bà Lưu Thị K – sinh năm: 1951

Đại diện theo ủy quyền của chị R, anh E, anh K, bà K là Ông Hứa Thanh S- sinh năm: 1953.

Cùng địa chỉ: Số E, đường T, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

7./ Bà Nguyễn Thị Tuyết L (Đã chết)

8./ Chị Lê Việt A – sinh năm: 1993

9./ Chị Đoàn Thúy M - sinh năm: 1997

10./ Anh Châu Phú Q – sinh năm: 1991

11./ Anh Châu Quang V – sinh năm: 1989

12./ Anh Châu Quang L – sinh năm: 1987

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà L là: Ông Châu Minh N, anh Châu Quang L, anh Châu Quang V, anh Châu Phú Q.

Đại diện theo ủy quyền của chị A, chị M, anh L, anh V, anh Q là Ông Châu Minh N – sinh năm: 1960

Cùng địa chỉ: Số A, đường T, khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

13/ Bà Châu Kim H; Nơi cư trú: Số H, đường HT, phường K, quận F, thành phố Hồ Chí Minh.

14/ Ông Châu Minh V; Nơi cư trú: Số E, đường P, khóm A, phường T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

15/ Ông Châu Minh T; Nơi cư trú: số D, đường F, tổ Y, khu phố H, phường L, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Ông Châu Minh N – Nguyên đơn.

Ông N, anh D, ông S, chị T, anh N có mặt. Những người tham gia tố tụng khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Châu Minh N trình bày: Ông là chủ sử dụng phần đất đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng năm 1997 có diện tích $5.319,3m^2$, tọa lạc tại khóm B, phường D, thành phố C. Nguồn gốc là do tổ tiên ông khai phá lưu truyền đến ông nhận thừa kế đã hơn 100 năm. Theo bản vẽ hiện trạng thì phần đất trên ở hướng Đông tiếp giáp trường tiểu học khóm B, phường D, thành phố C. Năm 2009 ông chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C $526,5m^2$ đối trừ theo quyền sử dụng thì phần còn lại $4.492,8m^2$, diện tích thực tế theo bản vẽ hiện trạng ngày 22/3/2017 là $4.881m^2$ (trong đó đang tranh chấp với ông S).

Năm 1983 ông Hứa Thanh S, do không có nơi ở nên được thân tộc là ông Hà Văn H cho mượn đất cất nhà lá phía sau trường học để ở, sau này ông S chiếm luôn phần đất này nên xảy ra tranh chấp với ông H. Trong quá trình quản lý sử dụng phần đất này ông S lấn chiếm ở hướng đông phần đất của ông ở với diện tích theo đo đạc thực tế là $94,3m^2$.

Tại toà ông yêu cầu ông S trả cho ông phần diện tích đất chiếm dụng như đã nêu trên.

Ông Hứa Thanh S trình bày: Phần đất ông quản lý có nguồn gốc là của ông ngoại vợ là ông Hà Văn H cho vào năm 1983. Đến năm 1997 ông kê khai với diện tích $4.446m^2$, tọa lạc tại khóm B, phường D, thành phố C, tiếp giáp với đất của ông N, trong phần đất ông quản lý có $386m^2$ ông hiến xây trường học và năm 2015 ông

giao cho trụ sở khóm B, phường D, thành phố C một phần đất có diện tích 390m², phần đất ông hiện quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế bằng 3,708,3m² (trong đó có 94,3m² hiện đang tranh chấp với ông N).

Ông xác định không lấn chiếm đất như ông N trình bày nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện do ông N đặt ra.

Ông N được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/01/1997, gia đình ông không biết và không có xác nhận ranh của bản cận, kế cận, do đó ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông N.

Chị Nguyễn Thị T trình bày: Chị thống nhất với lời trình bày của ông Hứa Thanh S.

Ông Châu Minh V, Châu Minh T; bà Châu Kim H trình bày: Thống nhất với nội dung và yêu cầu của ông N.

Từ nội dung trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 77/2018/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố C quyết định:

Căn cứ Điều 100, 106, 141, 203 Bộ luật đất đai năm 2013; Điều 12 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;

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Châu Minh N về việc yêu cầu Ông Hứa Thanh S hoàn trả phần diện tích đất bị lấn chiếm là 94,3m², tọa lạc tại khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của Ông Hứa Thanh S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp cho Ông Châu Minh N ngày 31/01/1997.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn xử lý trách nhiệm án phí, lệ phí, thông báo cho những người tham gia tố tụng biết quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/7/2018 Ông Châu Minh N kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét lại vụ kiện theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ông N vẫn bảo lưu yêu cầu kháng cáo.

Căn cứ kháng cáo: Ông N cho rằng phần đất tranh chấp của ông đã được Nhà nước cấp quyền sử dụng. Ông S chưa được Nhà nước công nhận chủ sử dụng.

Phần hậu đất tiếp giáp đất của ông quản lý là đất bà H hiện quản lý, sử dụng. Do phần đất bà H quản lý có nguồn gốc là một phần trong diện tích đất của gia đình ông, trước đây chủ vợ ông là ông Nguyễn Công T mượn sử dụng rồi tự ý chuyển nhượng cho bà H. Nên ranh đất bà H quản lý ở hướng đông tiếp giáp về hướng ranh đất ông S cùng chung ranh giới còn lại với đất của ông.

Ông N và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N cho rằng án sơ thẩm không xem xét quá trình quản lý, sử dụng bác yêu cầu khởi kiện của ông là chưa hợp lý. Yêu cầu: Chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm, chấp nhận khởi kiện.

Ông S, chị T yêu cầu không chấp nhận kháng cáo của ông N, giữ nguyên án sơ thẩm.

[2] Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau:

Án sơ thẩm căn cứ diện tích đất đo đạc thực tế với quyền sử dụng đất được cấp của ông N, không chấp nhận khởi kiện của ông N là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng:

Án sơ thẩm nhận định việc ông S lấn đất của ông N với diện tích $94,3m^2$, tọa lạc tại khóm B, phường D, thành phố C là không có căn cứ. Lập luận này là dựa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông N được cấp có diện tích là $5.019,30m^2$ đất lập vườn và $300m^2$ đất thổ cư, tổng cộng là $5.319,30m^2$. Trong khi đó theo bản vẽ đo đạc thực tế của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau thì tổng diện tích đất của ông N hiện còn là $4.881,5m^2 + 526,50m^2$ ông N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị C, thì tổng diện tích đất ông N quản lý sử dụng là $5.408 m^2$. Như vậy so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông N được cấp thì phần đất ông N quản lý thừa theo đo đạc thực tế là $88,7m^2$ do đó không chấp nhận yêu cầu của ông N.

Cách lập luận trên là có lý nhưng không xem xét hết toàn diện vụ việc, bởi: Về diện tích cấp quyền sử dụng đất trước đây khi Nhà nước chưa sử dụng kỹ thuật định vị, xác định tọa độ các điểm ranh thì diện tích đo đạc bao giờ cũng có sai số, nên chỉ dựa vào sai số trên để kết luận là không chính xác.

Cấp phúc thẩm sau khi xem xét chứng cứ khác liên quan trực tiếp của vụ việc, có cơ sở đánh giá như sau:

Về hiện trạng quản lý, sử dụng đất tranh chấp: Đất tranh chấp thuộc loại đất vườn, ngập nước, nằm cặp ranh đất giữa ông N với ông S quản lý. Trên phần đất này hiện tồn tại một trụ đá ông S xác định là trụ ranh do ông N thoả thuận với ông S lập nên có chính quyền chứng kiến, đây là một trong nhiều trụ đá khác được cắm làm ranh nhưng sau đó ông N phá bỏ, không thực hiện thoả thuận. Đường ranh này ông S mô tả thể hiện tại đoạn thẳng nối hai điểm N2N3, ngược lại với ông S, ông N mô tả thể hiện tại đoạn thẳng nối hai điểm M9M8 – chỉ dẫn của ông N, ông S nêu trên thể hiện tại bản vẽ ngày 22/3/2017 do Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau tiến hành.

Kết quả thẩm định tại chỗ ngày 15/10/2018 và đối chiếu qua bản đồ địa chính được trích lục năm 1997 trên quyền sử dụng của ông N thì đường ranh đất của ông N tiếp giáp đất của ông S là đường thẳng; đầu nối đường thẳng ranh đất M9M8 do ông N chỉ với phần đất tiếp giáp đất ông N quản lý là đất của bà H thì đường ranh đất thể hiện tại đoạn M9M8 trùng với ranh hậu đất của bà H thuộc thửa đất số 224 (đất của bà H quản lý có nguồn gốc đất là đất chung của gia đình ông N tách ra), đây cũng là căn cứ xác định đường ranh ông N xác định trùng với ranh đất của bà H, là đường phân ranh giới đất thuộc quyền sử dụng của ông N với đất ông A quản lý là có căn cứ. Do đó chấp nhận kháng cáo của ông Châu Minh N, sửa án sơ thẩm, chấp nhận khởi kiện, công nhận phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, diện tích sau đây thuộc quyền sử dụng của ông Châu Minh N:

- Hướng bắc tiếp giáp nhà đất của bà Nguyễn Thị C dài 0m.

- Hướng nam giáp với phần đất còn lại của ông N thuộc thửa số 241 dài 2,5m.
- Hướng đông tiếp giáp phần đất ông Hứa Thanh S dài 75,86m.
- Hướng tây tiếp giáp với phần đất còn lại của ông N thuộc thửa đất số 183 dài 75,63m.

Diện tích bằng 94,3m² tọa lạc khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ông S là người tàn tật nên được miễn án phí.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Hứa Thanh S phải chịu bằng 17.230.000 đồng.

Ông Châu Minh N không phải chịu chi phí xem xét thẩm định, ông N đã thanh toán bằng 17.230.000 đồng nên ông S phải hoàn lại cho ông N khoản tiền trên tại cơ quan thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của Ông Châu Minh N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 77/2018/DS-ST ngày 29 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận khởi kiện của Ông Châu Minh N. Buộc Ông Hứa Thanh S cùng với những người liên quan là bà Lưu Thị K, anh Hứa Trung K, anh Hứa Hoàng E, chị Huỳnh Thị Ngọc R, Chị Nguyễn Thị T hoàn trả phần đất có diện tích bằng 94,3m², có vị trí tứ cận:

Hướng bắc tiếp giáp đất bà Nguyễn Thị C dài 0m.

Hướng nam tiếp giáp phần còn lại của đất ông N dài 2,5m

Hướng đông tiếp giáp đất Ông Hứa Thanh S đang quản lý dài 75,86m.

Hướng tây tiếp giáp phần còn lại của đất ông N dài 75,63m tọa lạc tại khóm B, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau cho Ông Châu Minh N. *(Kèm theo bản vẽ được lập ngày 22/3/2017 của Trung Tâm kỹ thuật – Quan trắc- Công nghệ - Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau)*

Ông Châu Minh N có trách nhiệm liên hệ với UBND có thẩm quyền điều chỉnh lại quyền sử dụng đất cho phù hợp với diện tích thực tế.

2. Không chấp nhận yêu cầu của Ông Hứa Thanh S về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp cho Ông Châu Minh N ngày 31/01/1997.

3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bằng 17.230.000 đồng. Ông Châu Minh N đã thanh toán 17.230.000 đồng nên ông Hứa Thanh S phải hoàn lại cho ông N khoản tiền trên tại Cơ quan thi hành án.

4. Án phí: Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch ông S không phải chịu. Ông N không phải chịu án phí, sơ và phúc thẩm. Ngày 16/6/2016 Ông Châu Minh N đã dự nộp 332.000 đồng lai thu số 0002988 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại. Ngày 12/7/2018 Ông Châu Minh N đã dự nộp 300.000 đồng lai thu số 0002659 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C được nhận lại.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị 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 thành phố C;
- 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)

Huỳnh Văn Yên