

Bản án số: 135/2024/DS-PT

Ngày: 21-3-2024

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: Ông Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế

Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên, 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.

Ngày 21 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 437/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 31/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Bạch L, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Kim Chan Đa R; Địa chỉ: Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Văn K, sinh năm 1951 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T; Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau (Tòa án không triệu tập).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Bạch L (là nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Ông Nguyễn Bạch L có phần đất 12.700m², được ghi nhận tại thửa đất số 673, 719 tờ bản đồ 03, tọa lạc tại khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/11/1990, do Nguyễn

Bạch L đứng tên (hiện đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T). Giáp với phần đất của ông Nguyễn Bạch L (phía tây) là phần đất của ông Trần Văn K có diện tích 10.760m², được ghi nhận tại thửa 674, tờ bản đồ số 3 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Quyết định số 448/QĐUB ngày 28/11/1989 của Ủy ban nhân dân huyện T, phần đất do ông Trần Văn K đứng tên. Ngoài phần diện tích đất ông Trần Văn K được cấp quyền sử dụng thì ông Trần Văn K còn có phần đất liền kề do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn A (diện tích khoảng 4.752m²). Năm 2015, giữa ông Nguyễn Bạch L và ông Trần Văn K có tranh chấp với nhau phần đất giáp ranh và việc tranh chấp đã được Chính quyền địa phương tổ chức hòa giải và các bên đã thống nhất, tổ chức cắm cột mốc phân định ranh giữa hai phần đất. Quá trình sử dụng đất cho đến năm 2022 thì các bên tiếp tục xảy ra tranh chấp về phần ranh tiếp giáp giữa hai phần đất tại khu vực tranh chấp đã được giải quyết vào năm 2015.

Ông Nguyễn Bạch L cho rằng, năm 2015 khi chính quyền địa phương hòa giải việc tranh chấp thì đã cắm 06 trụ đá phân ranh giữa hai phần đất nhưng không có lập biên bản. Đến năm 2021, ông phát hiện chỉ còn lại 03 trụ đá nhưng đều bị di dời sang phần đất của ông, cụ thể là trụ đá mặt tiền bị dịch chuyển sang phần đất của ông 02m, trụ thứ 2 dịch chuyển sang 03m và trụ đá phía sau hậu đất bị dịch chuyển sang 02m. Nên ông khởi kiện ông Trần Văn K di dời toàn bộ cây trồng để giao trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 366 m².

Còn ông Trần Văn K thì xác định là việc tranh chấp giữa ông với ông Nguyễn Bạch L đã được Chính quyền địa phương hòa giải và đã tổ chức cắm 03 trụ đá để phân ranh giữa hai phần đất. Trong đó, chính quyền địa phương trực tiếp cắm hai trụ đá mặt tiền và mặt hậu, trụ đá giữa do ông và ông Nguyễn Bạch L tự thỏa thuận để cắm, hiện 03 trụ đá vẫn còn nguyên hiện trạng. Sau khi cắm trụ đá đến nay hai bên quản lý sử dụng đất ổn định không có xảy ra tranh chấp. Việc ông Nguyễn Bạch L cho rằng ông di dời các trụ đá là không đúng sự thật và ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bạch L.

Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T cho rằng, ông Nguyễn Bạch L và ông Trần Văn K đều có thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng, nhưng các khoản vay chưa đến hạn thanh toán và diện tích đất tranh chấp không lớn nên Ngân hàng không có yêu cầu xử lý vốn vay và tài sản đảm bảo.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bạch L về việc yêu cầu ông Trần Văn K trả lại cho ông Nguyễn Bạch L phần đất theo đo đạc tại các thửa số 2 và 4 có tổng diện tích 366 m², (có các mốc M17, M19, M25, M6, M26, M20, M16) đất tọa lạc tại khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Bạch L phải chịu chi phí đo đạc số tiền 9.100.000 đồng (chín triệu một trăm nghìn đồng) và chi phí thẩm định giá tài sản số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), ông Nguyễn Bạch L đã quyết toán xong.

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

Ngày 03/10/2023, ông Nguyễn Bạch L kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bạch L.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Bạch L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Bạch L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Nguyễn Bạch L được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật cho thấy, giữa ông Nguyễn Bạch L với ông Trần Văn K tranh chấp với nhau phần đất giáp ranh có diện tích theo đo đạc là 366m², tại khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và áp dụng các quy định của Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét về mặt tố tụng, phần đất tranh chấp đang do ông Trần Văn K cùng với bà Võ Thị H (vợ ông Trần Văn K) và ông Trần Thanh Đ (con của ông Trần Văn K) quản lý, sử dụng nên bà Võ Thị H, ông Trần Thanh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, bà Võ Thị H, ông Trần Thanh Đ xác định phần đất hiện đang tranh chấp là tài sản riêng của ông Trần Văn K và do ông Trần Văn K tự quyết định và định đoạt, bà Võ Thị H, ông Trần Thanh Đ không có ý kiến và từ chối tham gia tố tụng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Võ Thị H, ông Trần Thanh Đ vào tham gia tố tụng là phù hợp theo quy định tại Điều 68, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét về nội dung tranh chấp và kháng cáo của ông Nguyễn Bạch L cho thấy: Giữa ông Nguyễn Bạch L và ông Trần Văn K tranh chấp với nhau phần đất giáp ranh (bờ ranh) có diện tích là 366m², đang do ông Trần Văn K quản lý, sử dụng. Phần đất tranh chấp này ông Nguyễn Bạch L và ông Trần Văn K đều cho rằng là đất tranh chấp thuộc diện tích đất của mình và đã được Ủy ban nhân dân huyện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài diện tích đất đang tranh chấp thì phần đất còn lại của ông Nguyễn Bạch L và ông Trần Văn K có nguồn gốc rõ ràng, đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo quy định của pháp luật và cũng không có tranh chấp với người khác.

Đối với các phần đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nguyễn Bạch L và ông Trần Văn K đều thừa nhận là vào năm 1989 – 1990, các phần đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng theo chủ trương chung của Nhà nước và khi lập thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng chỉ dựa vào việc kê khai của người sử dụng đất chứ không có đo đạc và cắm mốc cụ thể. Phần đất của ông Trần Văn K theo đo đạc có tổng diện tích 15.619m² (bao gồm cả diện tích đất khoảng 4.752m² do ông Trần Văn K nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn A). Trong

khi đó, diện tích đất ranh tranh chấp chỉ có 366m². Từ đó, diện tích được ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đảm bảo căn cứ để xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của một trong các bên đương sự.

Đối với phần đất giáp ranh (bờ ranh) đang tranh chấp có diện tích 366m² thì ngay tại khu vực này đã xảy ra việc tranh chấp giữa ông Nguyễn Bạch L và ông Trần Văn K vào năm 2015. Việc tranh chấp đã được Chính quyền địa phương hòa giải, các bên đã thống nhất ý kiến và đã tổ chức cắm cột mốc bằng trụ đá để phân định ranh giữa hai phần đất và hiện tại trụ đá được cắm phân ranh vẫn còn, gồm 01 trụ cắm tại vị trí mặt tiền, 01 trụ mặt hậu và 01 trụ khoảng giữa chiều dài tiếp giáp của hai phần đất. Quá trình sử dụng đất từ sau khi Chính quyền địa phương hòa giải vào năm 2015 đến năm 2022 giữa hai bên sử dụng đất ổn định, không có tranh chấp. Đến tháng 10 năm 2022 thì ông Nguyễn Bạch L cho rằng cột mốc cắm ranh đã bị ông Trần Văn K di dời sang phần đất của ông. Trong đó, trụ thứ nhất (mặt tiền) 02 m, trụ đá thứ hai 03 m, trụ đá thứ ba (mặt hậu) 02 m nhưng ông Nguyễn Bạch L không có chứng cứ để chứng minh cho việc di dời trụ đá cắm mốc phân ranh từ năm 2015. Ông Nguyễn Bạch L cũng thừa nhận là việc tranh chấp giữa ông với ông Trần Văn K vào năm 2015 đã được Chính quyền địa phương hòa giải và cắm mốc. Nhưng tại thời điểm cắm mốc không có lập biên bản và cắm 06 trụ đá chứ không phải 03 trụ như ông Trần Văn K trình bày và các trụ đá này đã bị di dời sang phần đất của ông, đến tháng 10 năm 2022 thì ông mới phát hiện. Ngoài việc không có chứng cứ để chứng minh cho việc di dời cột mốc thì qua kết quả thẩm định, đo đạc đã cho thấy trên phần đất tranh chấp (tính theo ranh giới của các trụ đá cắm mốc) thì ông Trần Văn K có trồng cây kiểng (mai vàng), hàng rào bằng cây bông trang; các gốc cây (loại cây lâu năm) được ông Trần Văn K trông trước (cây đã cắt để sử dụng, còn lại gốc cây). Bên phần đất của ông Nguyễn Bạch L cũng được ông Nguyễn Bạch L trồng hàng rào bằng cây kiểng (bông trang) và xây dựng hàng rào bê tông đến vị trí tiếp giáp với trụ đá cắm mốc ranh giới đất (cách trụ đá 0,30m). Từ hiện trạng này đã cho thấy phần ranh đất giữa đất của ông Nguyễn Bạch L và ông Trần Văn K đã được các bên quản lý, sử dụng theo ranh giới được phân định từ các trụ đá cắm mốc trước đó, không thể hiện sự di chuyển cũng như không có sự phản đối của các bên trong quá trình sử dụng đất. Đồng thời hiện trạng này đã chứng minh các trụ đá được Chính quyền địa phương tổ chức cắm mốc phân ranh giữa hai phần đất vẫn còn nguyên hiện trạng, không có sự di dời sang phần đất của ông Nguyễn Bạch L. Hiện trạng ranh giữa hai phần đất được xác định theo các mốc hiện hữu là hoàn toàn phù hợp với việc xác định của Chính quyền địa phương nhất là những người đã tham gia hòa giải tranh chấp ranh đất giữa ông Nguyễn Bạch L và ông Trần Văn K vào năm 2015. Từ đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bạch L là phù hợp và có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Bạch L cũng không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bạch L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Ông Nguyễn Bạch L là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định chung.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Bạch L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Áp dụng các Điều 26; 147, 148; 157; 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 của Luật Đất đai; 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;

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Bạch L về việc yêu cầu ông Trần Văn K trả lại cho ông Nguyễn Bạch L phần đất tranh chấp (đất giáp ranh) có tổng diện tích 366 m², tọa lạc tại khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Ông Nguyễn Bạch L phải chịu chi phí đo đạc là 9.100.000 đồng và chi phí thẩm định giá tài sản là 3.000.000 đồng (đã thanh toán xong).

- Ông Nguyễn Bạch L được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án 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 án 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 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 Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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 Thế Phương