

Bản án số: 129/2018/DS-PT

Ngày: 11 - 7 - 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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán:

Ông Đỗ Cao Khánh

Ông Huỳnh Văn Yên

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Khiêm 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.

Ngày 11 tháng 7 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: 62/2018/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2018/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 136/2018/QĐ-PT ngày 05 tháng 6 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành B, sinh năm 1954; địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn CN, huyện CN, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Bị đơn: Ông Đỗ Thanh T, sinh năm 1962; địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn CN, huyện CN, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phạm Minh T, sinh năm 1976 (vắng mặt).

2. Bà Lê Ngọc V, sinh năm 1963 (vắng mặt).

3. Chị Đỗ Diễm M, sinh năm 1991 (vắng mặt).

4. Chị Đỗ Trà M, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị trấn CN, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

5. Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước;

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn CN, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Phúc G – Chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Năm 2002 ông Nguyễn Thành B nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Thanh T phần đất nông nghiệp ngang 06m, dài 3 m, diện tích 228 m² tính từ mốc 13 đo vào; đất tọa lạc tại khóm 2, thị trấn CN, huyện CN, tỉnh Cà Mau, có vị trí: Hướng Đông giáp Quốc lộ 1A; hướng Tây giáp phần đất của ông Đỗ Thanh T; hướng Nam giáp phần đất của ông Đỗ Thanh T; hướng Bắc giáp phần đất ông Ngô Đức K.

Sau khi nhận chuyển nhượng ông B và ông T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất vào năm 2002 là đất nông nghiệp. Năm 2003 ông B làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất thành đất thổ cư và được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/11/2003 với diện tích 228 m². Từ khi nhận chuyển nhượng ông B không ở trên đất, đến năm 2016 ông chuyển nhượng phần đất này lại cho ông Phạm Minh T, khi lập thủ tục chuyển nhượng phát hiện ông T đã xây một bức tường sang phần đất của ông về hướng Tây ngang 06 m, dài cạnh hướng Nam 2,9 m, cạnh hướng Bắc 02 m với diện tích là 14,7 m². Ông B yêu cầu ông T phải giao đủ phần đất đã chuyển nhượng cho ông vào năm 2002 là 228 m².

Ý kiến trình bày của bị đơn ông Đỗ Thanh T: Thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thành B phần đất có diện tích 228 m² như ông B trình bày. Hai bên đã làm thủ tục chuyển tên và xác định cột mốc, bàn giao đất xong. Từ khi nhận chuyển nhượng, ông B không trực tiếp ở trên đất nhưng đã 02 lần thuê người bồi đắp mặt bằng thành nền nhà ở, hiện trạng cao hơn phần đất còn lại của ông, do vậy đã làm sụp hàng rào bằng lưới B40 của ông nên ông mới xây lại hàng rào bằng bê tông nhưng vẫn đảm bảo ngay vị trí hàng rào cũ. Nay ông B yêu cầu của ông trả đất có diện tích là 14,7 m², ông không đồng ý.

Ý kiến trình bày của bà Lê Ngọc V: Bà là vợ ông T, bà thống nhất theo lời trình bày của ông T, không bổ sung gì thêm.

Ý kiến trình bày của ông Phạm Minh T: Ông không có ý kiến gì đối với phần đất tranh chấp giữa ông B và ông T. Nếu ông B thua kiện thì ông và ông B tự thỏa thuận với nhau, ông không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án này.

Từ nội dung trên, tại bản án sơ thẩm số: 31/2018/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 85, 147, 157, 158, 227, 232, 266, 271, 273, 278 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành B đối với ông Đỗ Thanh T.

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

Ngày 14 tháng 3 năm 2018, nguyên đơn ông Nguyễn Thành B có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, buộc ông T trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 13,1m².

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thành B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ông Đỗ Thanh T không đồng ý với nội dung kháng cáo, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về thủ tục 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 căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành B; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành B thấy rằng: Ông Nguyễn Thành B khởi kiện đòi lại phần đất tranh chấp với ông Đỗ Thanh T theo đo đạc thực tế có vị trí M1M2M5M6, diện tích 13,1m² vì cho rằng ông Đỗ Thanh T lấn chiếm đất của ông. Lý do, năm 2002 ông T chuyển nhượng đất cho ông B ngang 06m, dài 38m, diện tích 228m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2003. Năm 2016, ông B chuyển nhượng đất lại cho ông Phạm Minh T thì phát hiện chiều dài không đủ 38m nên thiếu diện tích đất. Ông T xác định đã giao đủ diện tích đất chuyển nhượng cho ông B quản lý, sử dụng từ năm 2002 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B được cấp. Việc thiếu chiều dài của đất có thể là do thời điểm chuyển nhượng Quốc lộ 1A chưa xây dựng xong, nay qua nhiều lần mở rộng lộ giới nên tim lộ có thể bị xô dịch, ảnh hưởng đến diện tích đất của ông B bị thiếu.

[2] Án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa ông B với ông T là tranh chấp về quyền sử dụng đất và đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ về nguồn gốc đất; hiện trạng thực tế quá trình quản lý, sử dụng; kết quả đo đạc, trả lời của cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai; trình bày của các bên đương sự để kết luận chưa đủ căn cứ xác định ông T có lấn chiếm đất của ông B nên quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành B.

[3] Xét nguồn gốc đất tranh chấp là do ông B nhận chuyển nhượng từ ông T, hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông B đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 lần vào năm 2001 và 2003 tại các Quyết định số 1560/QĐ-CTUB ngày 17/7/2001 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước (lúc này là đất nông nghiệp) và Quyết định số 1837/QĐ-UB ngày 31/10/2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước (lúc này là chuyển 150 m² đất thổ cư và 78 m² đất trồng lúa) đúng với diện tích chuyển nhượng 228 m², thời điểm này hai bên không xảy ra tranh chấp.

Nay ông B yêu cầu ông T phải giao lại phần đất tranh chấp 13,1 m² để đủ so với diện tích được cấp nhưng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh ông T lấn chiếm diện tích đất của ông. Căn cứ duy nhất để ông B kiện đòi ông T giao trả đất là dựa vào thỏa thuận tại giấy giao kèo ngày 03/6/2001 và giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất được cấp có chiều dài 38m, ngang 06m, diện tích 228m², mà diện tích thực tế hiện nay đất ông không đủ.

Trong khi đó, ông T và ông B đều thừa nhận thống nhất nhau khi chuyển nhượng đất hai bên đã có đo đạc giao nhận đủ diện tích đất chuyển nhượng. Ông T khai sau khi giao đất có cắm cột mốc, phía ông có làm hàng rào bằng lưới B40. Do ông B 02 lần bồi đắp mặt bằng nền đất làm sập rào lưới B40 nên năm 2013 ông mới xây lại rào bằng gạch đúng vị trí rào trước đây. Ngoài ra, ông còn trồng cây dừa hiện có trái ngay tại ranh đất. Thực tế việc ông T có trồng cây dừa và xây hàng rào và ông B có bồi đắp mặt bằng như ông T khai là có, được ông B thừa nhận và tại thời điểm này ông B không có ý kiến, tranh chấp gì.

Tại phiên tòa ông T và ông B xác định thống nhất nhau, tại thời điểm chuyển nhượng đất hai bên lấy mốc 13 làm chuẩn (mốc 13 là lấy tim lộ đo vào 13 m vì phần đất này là đất đã quy hoạch được trừ ra để làm lộ). Tiếp từ vị trí mốc 13 đo vào 38m là đất chuyển nhượng được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm chuyển nhượng đất, Quốc lộ 1A mới trong giai đoạn quy hoạch san lấp mặt bằng đang đổ cát, đá chưa xây dựng hoàn chỉnh.

Xét thấy việc các bên khai thống nhất lấy vị trí tim lộ làm mốc đo đạc xác định diện tích đất chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là điểm không cố định và tại thời điểm Quốc lộ 1A chưa hoàn thiện. Đến nay sau nhiều năm Quốc lộ 1A đã được xây dựng hoàn chỉnh, có sự thay đổi so với ban đầu, nên có ảnh hưởng đến diện tích đất của các hộ dân sống hai bên Quốc lộ. Điều này đã được cơ quan chức năng xác định tại Công văn số 42/PTNMT ngày 29/6/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cái Nước trả lời Công văn số 37/CV-TA ngày 01/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đối với vụ án tranh chấp tương tự giữa Bùi Văn C và Ngô Duy T là *“Do tim của Quốc lộ 1A hiện nay bị lệch so với tim giải phóng mặt bằng trước đây đã thu hồi hoặc qua nhiều lần nâng cấp, sửa chữa, mở rộng thêm mặt lộ nhựa đã dẫn chính dẫn đến tim lộ hiện hữu không trùng với tim giải phóng mặt bằng”*. Do đó, có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của ông T về việc đất ông B thiếu chiều dài là do khả năng tim lộ bị thay đổi. Mặt khác, ông B nhận đủ đất từ năm 2002, quản lý đất từ đó đến nay, qua 02 lần bồi đắp mặt bằng không đặt vấn đề đòi đất do bị thiếu diện tích, đến nay khi chuyển nhượng đất lại cho ông T không làm giấy được mới kiện đòi ông T giao trả đất là chưa có căn cứ.

[4] Từ phân tích trên, xét thấy án sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước đã xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành B là có căn cứ, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành B, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm đã xử đối với các bên đương sự.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[6] 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 vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;
Áp dụng Điều 166 Bộ luật dân sự; Điều 203 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;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Thành B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2018/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Bác toàn bộ yêu cầu của ông Nguyễn Thành B đối với ông Đỗ Thanh T về việc yêu cầu ông T trả lại phần đất có diện tích 13,1 m², tọa lạc tại khóm 2, thị trấn CN, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

2. Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Thành B phải chịu 300.000 đồng, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, tại biên lai số 0004243 ngày 15/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

3. 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.

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 Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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**

Trần Trọng Nhân