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

Bản án số: 305/2019/DS-PT
Ngày: 14 - 11 - 2019
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: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Yên
Ông Phạm Việt Trung

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Kim Yến là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 10 và ngày 14 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 221/2019/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2019 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2019/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 214/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phan Hồng T, sinh năm 1957.
Địa chỉ: Số 99A, đường T, khóm 5, phường 8, thành phố C, tỉnh C. (có mặt)
- *Bị đơn*: Ông Lê Văn M, sinh năm 1953
Địa chỉ: Số 98A, đường T, khóm 5, phường 8, thành phố C, tỉnh C. (có mặt)
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1/ Ông Nguyễn Việt L, sinh năm 1960.
Địa chỉ: Số 99A, đường T, khóm 5, phường 8, thành phố C, tỉnh C. (vắng mặt)
Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Việt L: Bà Phan Hồng T, sinh năm 1957 (vợ ông L) theo văn bản ủy quyền số 586 quyển số 01-SCT/CK,ĐC ngày 28/11/2017.
Địa chỉ: Số 99A, đường T, khóm 5, phường 8, Tp Cà Mau, tỉnh Cà Mau.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Ông Ngô Đức B – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước, tỉnh Cà Mau (có mặt)
2/ Công ty cổ phần Khai Long
Địa chỉ: Khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C.
Người đại diện theo quy định pháp luật: Ông Ngô Chí D - Chức vụ: Giám đốc (xin vắng mặt)

3/ Ủy ban nhân dân thành phố Cà M, tỉnh Cà Mau.
Địa chỉ: Số 77, đường Ngô Quyền, khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh C
Người đại diện pháp luật: Ông Phan Hoàng V – Chủ tịch (xin vắng mặt)
- Người kháng cáo: Bà Phan Hồng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Phan Hồng T trình bày:

Vào ngày 07/10/1991 vợ chồng bà lập biên bản thỏa thuận chuyển nhượng nhân công đất với ông Huỳnh Minh Đường, theo phần đất chuyển nhượng không có tiến hành đo đạc diện tích cụ thể, theo văn bản thỏa thuận không thể hiện chiều ngang phần đất chuyển nhượng là bao nhiêu mét, chỉ nêu chiều ngang đất tính từ vách nhà của ông Lê Văn M (số 98A không phải phần đất đang tranh chấp) đến cập ranh với xí nghiệp Nguyễn Văn Trỗi và chiều dài phần đất là 10,8m, giá chuyển nhượng 02 chỉ vàng 24k, việc chuyển nhượng có lập thành văn bản có xác nhận của cán bộ tư pháp UBND phường 8, thị xã Cà Mau, sau đó bổ sung thêm chiều dài thành 13,8m.

Mặc dù không xác định được chiều ngang là bao nhiêu mét nhưng theo bà T xác định chiều ngang 15m, chiều dài 13,8m diện tích là 207m^2 (ranh đất tính từ vách nhà của ông Nguyễn Văn Mừng (Lê Văn M) chạy dài đến cặp ranh xí nghiệp gỗ Nguyễn Văn Trỗi). Nên đến ngày 04/01/1993 vợ chồng ông Nguyễn Thanh L, bà Phan Hồng T có đơn xin hợp thức hóa nhà đất với diện tích 207m^2 chiều ngang 15m, chiều dài 13,8m. Căn cứ vào giấy thỏa thuận chuyển nhượng nhân công giữa bà T, ông L với ông Đường (vào ngày 07/10/1991) Sở xây dựng Minh Hải cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất thực tế phần đất của ông L, bà T chỉ có diện tích 113,71m^2 chiều ngang 8,3m, dài 13,7m phần còn lại chưa cấp giấy, hiện còn trên sổ mục kê và vợ chồng bà đang quản lý.

Phần đất được cấp tứ cận thể hiện: Phía Đông giáp xí nghiệp Nguyễn Văn Trỗi, phía Tây giáp nhà ông Nguyễn Văn Mừng (Lê Văn M), phía Nam giáp nhà bà Y (Lê Thị Y), phía Bắc giáp sông Giồng Kè (tức mặt tiền phần đất giáp là lộ đất, hiện lộ xi măng đường T hiện nay). Đến năm 1997 toàn bộ phần đất mà ông bà được cấp giấy chứng nhận diện tích 113,71m^2 chiều ngang 8,3m, dài 13,7m đã bị cơ quan thi hành án kê biên, bán phát mãi để trả nợ cho Huỳnh Minh Tửng và hiện bà Phạm Thị Liễu đang quản lý sử dụng, bà T đã xác nhận phần đất này hiện vợ chồng bà không còn quản lý sử dụng.

Đối với diện tích đất còn lại là 93.29m^2 (căn cứ theo đơn xin hợp thức hóa nhà đất) không được cấp giấy chứng nhận, bà cho rằng do điều kiện gia đình nợ nần khó khăn nên không tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận, cho đến nay bà xác định vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và đã bị những người khác xây dựng nhà lấn chiếm hết phần đất gồm: bà Tôn Điền Thanh, ông Bùi Minh Đức và ông Lê Văn M. Vào năm 2014 vợ chồng bà có khởi kiện ông Lê Văn M ra Toà án nhân dân thành phố Cà Mau về việc lấn chiếm phần đất nêu trên nhưng do

chưa xác định được ranh giới phần đất với Công ty cổ phần Khai Long nên bà rút lại đơn khởi kiện và Toà án đình chỉ giải quyết vụ án số 107/2015/QĐST-DS ngày 18/11/2015.

Nay bà tiếp tục khởi kiện (theo đơn khởi kiện) yêu cầu ông Lê Văn M tháo dỡ nhà đã cất lấn chiếm, trả lại phần đất cho bà diện tích 25,46m^2 chiều dài 3,8m, ngang 6,7m. Nhưng khi thẩm định đo đạc thực tế diện tích có thay đổi nên bà yêu cầu điều chỉnh lại đúng với bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 09/10/2018 và được điều chỉnh lại ngày 18/03/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Công nghệ Quan trắc tài nguyên và môi trường diện tích 22,7m^2 tính từ các điểm M3M4M7M8 có xây cất nhà cây gỗ địa phương tọa lạc tại khóm 5, phường 8, TpCà Mau, tỉnh Cà Mau.

Về giá trị phần đất tranh chấp bà T xác định tính theo giá do UBND tỉnh Cà Mau quy định tại thời điểm xét xử, không yêu cầu thẩm định giá đối với nhà và đất đang tranh chấp.

Bị đơn là ông Lê Văn M trình bày: Nguồn gốc phần đất và nhà hiện ông đang quản lý và sử dụng, trước đây là của bà Nguyễn Thị Hương làm công nhân xí nghiệp gỗ Nguyễn Văn Trỗi (nay là Công ty Khai Long) được chế độ mua nhà tập thể ở, diện tích căn nhà chiều ngang 4,0m dài 11m, quá trình sử dụng có cơi nới thêm trên phần kênh thủy lợi mới có vị trí như hiện nay. Sau đó bà Hương về Bắc để lại cho con là ông Hồ Bá Nghĩa đứng ra bán cho ông căn nhà nêu trên, có làm giấy viết tay, diện tích chiều ngang 4,2m chiều dài 15,5m. Khi ông ở có sửa chữa lại phần nhà sau như hiện nay. Ông M xác định căn nhà trên ông chỉ mua phần kiến trúc, còn phần đất là của Công ty Khai Long quản lý một phần và của nhà nước quản lý một phần (kênh thủy lợi trước đây) nên khi nào Công ty Khai Long và nhà nước có yêu cầu thì ông sẽ tháo dỡ di dời nhà trả lại phần đất nêu trên, chi phí di dời ông tự chịu. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông L thì ông không đồng ý.

Về giá trị phần đất tranh chấp ông M xác định tính theo giá do UBND tỉnh Cà Mau quy định tại thời điểm xét xử, không yêu cầu thẩm định giá về nhà và đất đang tranh chấp.

Bà Phan Hồng T là người đại diện cho ông Nguyễn Việt L trình bày: Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện ông Lê Văn M trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích 22,7m^2 tọa lạc tại khóm 5, phường 8, Tp Cà Mau.

Ông Ngô Chí D đại diện Công ty cổ phần Khai Long trình bày: Trước đây Công ty với bà Phan Hồng T chưa xác định ranh giới nên không biết phần đất tranh chấp có thuộc diện tích của Công ty hay không. Hiện các bên đã xác định được ranh giới thửa đất, phần đất tranh chấp giữa bà T với ông M không thuộc phần đất của Công ty quản lý sử dụng nên tranh chấp giữa bà T với ông M không liên quan đến Công ty nên xin vắng không tham gia tố tụng.

UBND thành phố Cà Mau là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Người đại diện UBND TP Cà Mau không có ý kiến gì đến nội dung vụ án và có ý kiến xin vắng mặt.

Ý kiến phát biểu của người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi liên quan là ông Nguyễn Việt L: Theo đơn khởi kiện của vợ ông L là bà Phan Hồng T xác định ông M lấn chiếm phần đất của bà diện tích 25,46m^2 (chiều ngang 3,8m x chiều dài 6,7m) nên bà T khởi kiện yêu cầu ông Lê Văn M tháo dỡ nhà đã cất lấn chiếm, trả lại phần đất cho bà là phù hợp. Tại phiên tòa bà T đã xin điều chỉnh lại yêu cầu theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 09/10/2018 và được điều chỉnh lại ngày 18/03/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Công nghệ Quan trắc tài nguyên và môi trường diện tích 22,7m^2 buộc ông M di dời nhà cây gỗ địa phương tọa lạc tại khóm 5, phường 8, TpCà Mau, tỉnh Cà Mau để trả lại cho vợ chồng bà T, ông L là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Phan Hồng T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 102/2019/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 100, 125, 203 Luật đất đai; Các Điều 166, 189, 190 của Bộ luật dân sự; Điều 12, 14 và khoản 1, 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí;

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phan Hồng T đối với ông Lê Văn M về việc yêu cầu ông Lê Văn M tháo dỡ nhà đã xây dựng lấn chiếm, trả lại phần đất diện tích 22,7m^2 (tính từ các điểm M3M4M7M8) tọa lạc tại khóm 5, phường 8, TpCà Mau, tỉnh Cà Mau theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 09/10/2018 và được điều chỉnh lại ngày 18/03/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Công nghệ Quan trắc tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 01/8/2019, bà Phan Hồng T kháng cáo với nội dung phần đất tranh chấp với ông M là do bà nhận chuyển nhượng từ ông Huỳnh Minh Đường chiều ngang từ nhà ông M đến ranh đất xí nghiệp Nguyễn Văn Trỗi là 15m, chiều dài 13,8m. Đã được cấp quyền sử dụng là 113,71m^2 còn lại diện tích là 104,7m^2 chưa được cấp quyền sử dụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biêu quan điểm:

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 phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Hồng T, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm bà T trình bày phần đất bà đang tranh chấp với ông M là cùng một thửa đất với ông Đức giáp với đường T và phần đất ông Đức đã được giải tỏa để xây dựng đường, Ủy ban nhân dân Phường 8 đã buộc bà viết giấy cam kết là phần đất này bà đã hiến cho Nhà nước làm đường và bà cung cấp bản cam kết, yêu cầu Tòa án xác minh làm rõ để chứng minh phần đất tranh chấp là của bà. Qua quá trình tạm ngừng phiên tòa, Tòa án tiến hành thu thập chứng cứ thể hiện nội dung việc bà T làm giấy cam kết hiến đất là thủ tục để bổ sung hồ sơ triển khai thực hiện dự án, không khẳng định đây là phần đất thuộc quyền quản lý của bà Phan Hồng T.

[2] Đối với nội dung bà T kháng cáo khẳng định phần đất tranh chấp là do bà nhận chuyển nhượng và đã đăng ký sổ mục kê. Các nội dung này bản án sơ thẩm đã có nhận định rõ và nhận định của bản án sơ thẩm là có căn cứ. Thực tế khi được cấp quyền sử dụng đất với diện tích là 113,71m^2 thì bà T và ông L không có bất cứ phản hồi gì liên quan đến việc cấp quyền sử dụng đất và cũng không kê khai đăng ký thời điểm năm 1993 đối với phần đất còn lại và phần đất này có tên trong sổ mục kê mang tên Nguyễn Thanh L, Nguyễn Văn Lâm và Nguyễn Việt L, như vậy việc đăng ký mục kê cũng không thể hiện ông L chồng bà T là người đăng ký kê khai, thời điểm này các hộ dân như ông Lê Văn M, bà Tôn Điền Thanh, ông Bùi Minh Đức đang quản lý và ở trên đất.

[3] Xét thực tế khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Minh Đường, bà T và ông Đường không tiến hành đo đạc xác định diện tích, phần giáp ranh với xí nghiệp cũng không thể hiện cụ thể, rõ ràng. Khi bà T tiến hành kê khai và xin cấp quyền sử dụng đất có ghi trong đơn diện tích là 207m^2, nhưng khi Sở Xây dựng xác minh để cấp quyền sử dụng đất thì thể hiện phần đất giáp ranh của đất bà T là phần nhà ông Trần Văn Đạo (BL 296). Tại Tòa, bà T trình bày khi có bản xác minh thể hiện giáp đất ông Đạo bà cũng không ý kiến vì bà cho rằng phần đất ông Đạo đang quản lý là do bà cho mượn, phần đất để tên ông Đạo trước đây hiện hộ bà T quản lý một phần, ông M quản lý một phần và bà Tôn Điền Thanh là người chuyển nhượng đất từ gia đình ông Đạo quản lý một phần. Điều này chứng minh là thời điểm cấp quyền sử dụng bà không còn phần đất nào khác ngoài diện tích Sở Xây dựng cấp là 113,71m^2 và bà T cũng không cung cấp được tài liệu nào để chứng minh việc bà cho ông Đạo mượn đất. Quá trình sử dụng phần đất được cấp bà đã dùng thanh toán nợ, không còn phần đất nào khác nên bà mới được ông Phan Thiện Lành cho nhà và đất vào năm 1997 (BL 341), thời điểm bà dùng quyền sử dụng đất thanh toán nợ bà cũng không còn phần nào để ở thì bà cũng không có bất cứ yêu cầu nào đối với phần đất mà bà cho ông Đạo mượn và yêu cầu ông Đạo

phải trả lại cho bà cũng như tranh chấp với các hộ đang quản lý sử dụng thời điểm năm 1997. Điều này chứng minh bà T không biết khi chuyển nhượng đất với ông Đường thì phần đất của bà là bao nhiêu và khi được cấp đất diện tích 113,71m^2 thì bà T và ông L cũng không có ý kiến hoặc khiếu nại việc cấp đất thiếu.

[4] Đối với kháng cáo của bà T về phần án phí sơ thẩm và phúc thẩm: Tại phiên tòa, bà T trình bày bà đã được nghe giải thích trước khi mở phiên tòa phúc thẩm về việc miễn án phí đối với người cao tuổi là phải có đơn yêu cầu nhưng bà vẫn không thực hiện việc làm đơn nên không có cơ sở xem xét miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm đối với bà T.

[5] Từ phân tích trên có cơ sở chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát, giữ nguyễn bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà T về việc buộc ông M phải giao trả lại phần đất diện tích 22,7m^2 và bà T phải chịu án phí sơ thẩm. Án phí phúc thẩm, do bà T kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét, phát sinh hiệu lực.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phan Hồng T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 102/2019/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 100, 125, 203 Luật đất đai; Áp dụng các Điều 166, 189, 190 của Bộ luật dân sự; Điều 12, 14 và khoản 1, 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về án phí, lệ phí;

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Hồng T đối với ông Lê Văn M về việc yêu cầu ông Lê Văn M tháo dỡ nhà đã xây dựng lấn chiếm, trả lại phần đất diện tích 22,7m^2 (tính từ các điểm M3M4M7M8) tọa lạc tại khóm 5, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 09/10/2018 và được điều chỉnh lại ngày 18/03/2019 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng đo đạc ngày 18/03/2019).

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phan Hồng T phải nộp là 1.362.000 đồng, bà T đã dự nộp số tiền 763.000 đồng vào ngày 07/11/2017 theo lai số 0003929 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đối trừ, bà T phải nộp tiếp là 599.000 đồng; Ông Lê Văn M không phải nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phan Hồng T phải nộp 300.000 đồng, đã dự nộp 300.000 đồng tại biên lai thu số 0000547 ngày 05/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu đối trừ.

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

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 thoả 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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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)

Hoàng Thị Hải Hà