

Bản án số: 297/2020/DS-PT
Ngày 24 – 12 – 2020
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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Hữu Duy Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23, ngày 24 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 185/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 162/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1950;

2. Bà Đoàn Thị Thanh T, sinh năm 1959;

Cùng cư trú: Đường Đ, khóm 1, phường 1, thành phố C, tỉnh C.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K, bà T: Ông Đào Công Kh, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Lê Hồng Ph, khóm 7, phường 8, thành phố C, tỉnh C.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị P (có tên gọi khác: Nguyễn Mỹ P), sinh năm 1975 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 8, Đ, phường 2, quận T, thành phố H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà P: Luật sư Nguyễn Văn Tr – Văn phòng Luật sư Ngô Đình Chiến thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau. (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Lê Hoàng V, sinh năm 1974 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Số 301, đường Q, khóm 4, phường 5, thành phố C, tỉnh C ..

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Thanh T là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn K trình bày:

Năm 2018, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Lê Hoàng V phần đất có chiều ngang 8m, chiều dài 75m, tổng diện tích 608m², đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, ông đã thanh toán đủ tiền và nhận đất. Khi nhận đất, trên đất có 4 trụ đá ranh và ông có yêu cầu Cán bộ tài nguyên môi trường đến đo đạc và được cán bộ tài nguyên báo là đủ đất và tiến hành cấp giấy chứng nhận. Đến năm 2019, sau khi phát quang bụi rậm để xây dựng nhà thì ông yêu cầu thợ kéo dây từ điểm đầu đến điểm cuối của trụ đá và phát hiện nhà bà P nằm trong phần đất của ông.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị P trả lại phần đất lấn chiếm có ngang phía trước là 0,05m, ngang phía sau là 0,5m dài 30m, tổng diện tích bao nhiêu ông không biết và phần không gian đã lấn chiếm ngang phía trước là 0,3m, dài gần 20m, tổng diện tích bao nhiêu ông không biết.

Bị đơn, bà Nguyễn Mỹ Phượng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Lê Hoàng V trình bày:

Phần đất tranh chấp, ông nhận chuyển nhượng cách đây khoảng 7 năm. Đến năm 2018, ông chuyển nhượng lại cho ông K bà T. Khi ông nhận chuyển nhượng và ông chuyển nhượng lại cho ông K bà T thì đều có đo đạc thực tế và cắm 4 trụ đá để làm ranh. Diện tích được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đúng với diện tích được đo đạc thực tế là 608m² (ngang 8m, dài 76m). Căn nhà của bà P cất trên phần đất liền kề, cất năm nào ông không biết nhưng khi ông nhận chuyển nhượng phần đất thì đã có căn nhà bà P cất trước đó.

Ông V xác định khi anh chuyển nhượng phần đất cho ông K bà T thì đã có bàn giao đất và đo đạc cụ thể đúng với diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên giữa ông với ông K, bà T đã hoàn tất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và bà

Đoàn Thị Thanh T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị P giao trả phần đất ngang phía trước là 0,05m, ngang phía sau là 0,5m dài 30m và phần không gian đã lấn chiếm ngang phía trước là 0,3m, dài gần 20m, đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 15 tháng 6 năm 2020, ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị Thanh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông K, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Nguyên đơn, bị đơn thống nhất giá trị đất tranh chấp là 3.947.000đ đồng/m².

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Đào Công Khanh tranh luận: Thực tế theo kết quả đo đạc của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên môi trường tỉnh Cà Mau xác định bà Nguyễn Mỹ P xây nhà có lấn qua phần đất của nguyên đơn. Tuy nhiên, do bị đơn cất nhà lấn chiếm không đều và đoạn lớn nhất là 0,59 m nên yêu cầu cắt đất thẳng từ mặt tiền (giáp lộ nhựa) đến hết căn nhà bà P giao cho bà P sử dụng, bà P trả cho nguyên đơn giá trị đất 300.000.000 đồng, nếu không đồng ý thì yêu cầu tháo dỡ công trình xây dựng trên đất và trả đất cho nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Nguyễn Văn T tranh luận: Bà P đã cất nhà từ năm 2006, trước khi ông K, bà T nhận chuyển nhượng đất từ ông V. Khi chuyển nhượng đất, ông K, bà T thừa nhận có đo đạc lại diện tích nên ông K, bà T biết căn nhà của bà P đã có từ lâu và đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Từ khi, ông K, bà T nhận chuyển nhượng đất đến nay, bà P không có xây dựng, sửa chữa, coi nói thêm công trình, kiến trúc trên đất tranh chấp nên không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Mỹ P không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: 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. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực có diện tích 10,54 m², tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, hiện trạng là nhà và hàng rào do bà Nguyễn Mỹ P xây dựng từ khoảng năm 2006.

[2] Ông Nguyễn Văn K, bà Đoàn Thị Thanh T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm do bà Nguyễn Mỹ Phượng cất nhà lấn chiếm phần đất của ông K, bà T. Xét kháng cáo của ông K, bà T, Hội đồng xét xử nhận định:

[3] Ông K, bà T cho rằng: Bà P cất nhà lấn chiếm đất của ông, à trình bày này là không có cơ sở. Bởi lẽ, ông K, bà T thừa nhận khi nhận chuyển đất từ ông V thì đã có căn nhà cơ bản và hàng rào bằng bê tông, sắt do bà P xây dựng trước khi ông K, bà T nhận chuyển nhượng đất của ông Lê Hoàng V. Ông K, bà T cũng thừa nhận từ khi ông, bà nhận chuyển nhượng đất của ông V thì bà P không có sửa chữa, coi nói nhà và xây hàng rào thêm. Như vậy, công trình kiến trúc bà P xây dựng trước khi ông K, bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông V. Khi nhận chuyển nhượng đất, ông K, bà T cũng biết được có căn nhà của bà P đã xây dựng trước.

[4] Ông V là người chuyển nhượng đất cho nguyên đơn cũng xác định: Cách đây khoảng 7 năm, khi ông nhận chuyển nhượng đất từ bà Huỳnh Thị Bích Th, thì đã có căn nhà của bà P. Khi nhận chuyển nhượng đất ông Vũ có đo đạc và có ranh là 4 trụ đá. Khi ông K, bà T nhận chuyển nhượng đất từ ông V thì ông K, bà T cũng có đo đạc lại và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, bà P đã cất nhà trước khi ông V nhận chuyển nhượng đất của bà Thủy. Khi ông V nhận chuyển nhượng đất thì có đo đạc nhưng không có ý kiến gì đối với căn nhà của bà P; đến khi ông K, bà T nhận chuyển nhượng đất thì cũng có đo đạc nhưng không có ý kiến gì đối với căn nhà của bà P. Như vậy, bà P cất nhà, xây hàng rào trên đất tranh chấp hiện nay trước khi ông K, bà T nhận chuyển nhượng đất nên bà P không có cất nhà, xây hàng rào lấn chiếm đất của ông K, bà T.

[5] Việc phân đất ông K, bà T nếu có thiếu so với diện tích nhận chuyển nhượng các đương sự không tự thỏa thuận thì kiện thành vụ án khác.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng: Tại cấp phúc thẩm, ông K, bà T có yêu cầu đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp chi phí 7.273.000 đồng. Do yêu cầu kháng cáo của ông K, bà T không được chấp nhận nên ông K bà T tự chịu chi phí đo đạc, thẩm định số tiền 7.273.000 đồng (đã nộp).

[8] Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị Thanh T là người cao tuổi, có yêu cầu miễn án phí nên được miễn theo quy định.

[9] Ông K, bà T có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau – Phòng Giao dịch phường 8 (Ngân hàng). Ngân hàng có ý kiến phần đất tranh chấp

nhỏ, không ảnh hưởng quyền, lợi ích của Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng 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 kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị Thanh T

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị Thanh T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị P giao trả phần đất ngang phía trước là 0,05m, ngang phía sau là 0,5m dài 30m và phần không gian đã lấn chiếm ngang phía trước là 0,3m, dài gần 20m, đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Về chi phí tố tụng số tiền 7.273.000 đồng ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị Thanh T phải chịu (đã nộp xong).

Về án phí sơ thẩm, án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn K và bà Đoàn Thị Thanh T là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

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 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**

Đặng Minh Trung

