

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

Bản án số: 68/2023/DS-PT
Ngày 07 – 3 – 2023
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 Thành Lập

Các Thẩm phán: Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký 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 23/12/2022, ngày 07/02/2023 và ngày 07/3/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 270/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2022 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 217/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 229/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1954 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1967 (Có mặt);

Địa chỉ: Số 119, đường T, khóm 4, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1953 (Có mặt);

Địa chỉ: Nhà k, đường T, khóm 4, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

2. Bà Trương Thị M, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

3. Anh Danh Hoàng T, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 119, đường T, khóm 4, phường 8, thành phố C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Ngọc L, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo ông Nguyễn Ngọc L trình bày:

Ngày 06/02/1999, ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Chính phần đất 05 công (tầm 03m), diện tích là 6.480m² tọa lạc tại khóm 4, phường 8, thành phố Cà Mau, việc nhận chuyển nhượng có làm hợp đồng theo quy định, có chứng thực của Ủy ban nhân dân (viết tắt: UBND) phường 8, thành phố Cà Mau. Đến năm 2003, ông được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do khi đo đạc lại phần diện tích đất nhận chuyển nhượng dôi dư ra, nên vào ngày 19/3/1999 ông tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Chính phần đất dôi dư tiếp giáp, liền kề phần đất nêu trên với diện tích 360m², việc nhận chuyển nhượng có làm hợp đồng theo quy định nhưng chưa được UBND hoặc cơ quan công chứng chứng thực, hiện nay ông vẫn chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất này.

Sau khi ký kết các hợp đồng chuyển nhượng, ông đã giao đủ tiền cho ông Chính và ông Chính đã giao đất cho ông quản lý sử dụng đến nay, không có tranh chấp với gia đình ông Chính. Năm 2012, ông cho bà Nga thuê đất canh tác thì trên phần đất ông nhận chuyển nhượng vào ngày 19/3/1999, bà H đã cất một căn chòi nhỏ để ở nhưng ông không có ý kiến gì. Đến khoảng đầu năm 2014, bà Nga cho ông hay việc bà Nguyễn Thị H coi nói cất nhà lấn chiếm trên đất của ông nên ông đến ngăn cản. Lúc này, bà Nguyễn Thị D đứng ra cam kết xin ông cho bà H cất nhà ở tạm thời gian một năm sẽ trả lại. Do thấy hoàn cảnh của bà H khó khăn, nên ông đồng ý cho mượn đất cất nhà ở với diện tích ngang 3,5m và dài 6,5m khi đó nhà bà H cất bằng cây gỗ địa phương, cột cậm, nền đất, mái lợp lá. Năm 2015, bà Nga trả lại đất và ông trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Việc cho bà H mượn đất cất nhà ở có làm tờ cam kết vào ngày 13/01/2014, có ký tên bà D và bà H nhưng ông không biết chữ ký, chữ viết họ tên của bà H là do ai ký và viết ra. Đến nay đã hết thời hạn cam kết, bà H không trả lại đất nên ông khởi kiện yêu cầu bà H tháo dỡ nhà trả lại phần đất mượn theo tờ cam kết cho ông. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông L yêu cầu bà H tháo dỡ nhà trả lại cho ông diện tích đất theo đo đạc 47,9m², ông đồng ý hỗ trợ chi phí di dời cho bà H với số tiền 3.000.000 đồng; đối với chi phí đo đạc, ông không đặt ra yêu cầu bà H hoàn trả lại.

- Theo bà Nguyễn Thị H trình bày:

Bà H xác định không mượn đất của ông L, không có ký tên vào tờ cam kết mượn đất và cũng không ủy quyền cho bà D ký tên vào tờ cam kết ngày 13/01/2014. Nguồn gốc phần đất bà đang ở hiện tranh chấp là của ông Nguyễn Văn Chính là chủ ruột của bà cho để cất nhà ở vào khoảng hơn 10 năm nay (thời gian cụ thể thì bà không nhớ), việc cho đất không có làm giấy tờ nhưng thời điểm đó, ông Chính vẫn còn sống. Sau khi được cho đất, bà đã cất một căn nhà lá, cột cậm bằng cây gỗ địa phương trên đất để ở. Trong thời gian cất nhà, ông L không ngăn cản hay tranh chấp gì, nhưng đến khoảng năm 2014 ông L mới đến ngăn cản không cho ở trên đất. Hiện phần đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Hoàng Oanh con ruột ông Chính chứ không phải đất của

ông L. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông L, không yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết họ tên của bà trong tờ cam kết ngày 13/01/2014.

- Theo bà Nguyễn Thị D trình bày:

Ông Nguyễn Văn Chính là anh ruột của bà có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Ngọc L, nhưng bà không biết diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, chuyển nhượng vào thời gian nào. Tuy nhiên, bà xác định bà H cất nhà ở trên phần đất này khoảng hơn 10 năm, do lâu quá bà không nhớ rõ thời gian cụ thể nhưng bà H ở trước khi ông Chính chết. Lúc đó, bà H chỉ cất một căn nhà nhỏ đến khoảng năm 2014, bà H mới coi nói cất ra thêm. Do ông L yêu cầu bà H dỡ nhà trả lại đất, nhưng bà không xác định được phần đất bà H đang ở là của ông L hay ông Chính nên ngày 13/01/2014, bà có ký tên vào tờ cam kết mượn đất cất nhà ở cho ông L với tư cách là cô ruột bảo lãnh cho cháu nhằm mục đích để bà H có chỗ ở vì hoàn cảnh của bà H quá khó khăn, nghèo khổ nhưng khi ký tên vào tờ cam kết, bà không có đọc lại nội dung, bà cũng không xác định được chữ ký, chữ viết họ tên của bà H là do ai ký và viết ra. Bà xác định không liên quan gì đến vụ tranh chấp giữa ông L với bà H và cũng không đặt ra yêu cầu gì đối với ông L.

- Theo bà Trương Thị M trình bày:

Bà M thống nhất với trình bày và yêu cầu của ông L, không có ý kiến gì khác.

- Theo anh Danh Hoàng T trình bày:

Anh là con ruột bà H và sống chung nhà với bà H, anh không rõ sự việc tranh chấp giữa bà H với ông L nhưng anh có cùng ý kiến với bà H, bà H được toàn quyền quyết định trong vụ án này. Do bận công việc làm ăn xa, anh xin vắng mặt trong các lần Tòa án hòa giải và xét xử vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 217/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L về việc kiện đòi bà Nguyễn Thị H tháo dỡ căn nhà trả lại phần đất có diện tích 47,9m² tọa lạc tại khóm 4, phường 8, 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 05/9/2022, ông Nguyễn Ngọc L có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc bà H tháo dỡ, di dời nhà trả lại diện tích đất theo đo đạc 47,9m².

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

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông L phát biểu: Phần đất tranh chấp theo đo đạc 47,9m² là của ông L, nằm trong diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng của ông Chính, nên yêu cầu buộc bà H tháo dỡ, di dời nhà trả lại đất cho ông L.

Bà H phát biểu: Phần đất bà H đang cất nhà ở là của ông Chính cho bà H, không phải là đất của ông L, nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu ông L.

Bà M phát biểu: Thống nhất với ý kiến phát biểu tranh luận của ông L.

Bà D phát biểu: Phần đất tranh chấp là của ông Chính cho bà H cất nhà ở.

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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L, sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà H trả cho ông L diện tích đất 2,6m².

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Ngọc L khởi kiện bà Nguyễn Thị H yêu cầu trả lại diện tích đất ông L cho mượn cất nhà ở và diện tích coi nói lấn chiếm thêm, tổng diện tích theo đo đạc là 47,9m² tọa lạc tại khóm 4, phường 8, thành phố Cà Mau. Bà H xác định không có mượn đất và lấn chiếm đất của ông L, mà phần đất do ông Nguyễn Văn Chính là chủ ruột của bà H cho cất nhà ở, nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu ông L. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, nên ông L kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc bà H trả lại ông L diện tích đất 47,9m². Xét kháng cáo của ông L, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2] Qua các tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ thể hiện: Ngày 06/02/1999, ông Chính chuyển nhượng cho ông L phần đất với diện tích 6.480m², việc chuyển nhượng có làm hợp đồng theo mẫu quy định được UBND phường 8, thành phố Cà Mau chứng thực vào ngày 22/02/1999; đến ngày 28/10/2003, ông L được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 19/3/1999, ông Chính chuyển nhượng cho ông L phần đất có diện tích 360m², hợp đồng chuyển nhượng chỉ có hai bên ký tên, không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực; ông L xác định phần đất chuyển nhượng này đến nay ông L cũng chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Theo trình bày của ông L, khi nhận chuyển nhượng đất của ông Chính vào ngày 06/02/1999 chỉ nhận chuyển nhượng 05 công (tầm 03m) có diện tích là 6480m² nhưng khi đo đạc thì phần đất này dôi dư ra, ông Chính mới chuyển nhượng tiếp cho ông L phần đất dôi dư này tiếp giáp với kênh Trời xanh. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông L thể hiện sơ đồ vị trí thửa đất tiếp giáp với kênh Trời xanh, có kích thước chiều ngang là 47m. Đối chiếu với sơ đồ thửa đất được đo đạc ngày 25/3/1999 đối với phần đất nhận chuyển nhượng ngày 16/02/1999 thể hiện quyền sử dụng đất cấp cho ông L bao trùm cả vị trí phần đất diện tích 360m² ông L đã nhận chuyển nhượng thêm của ông Chính vào ngày 19/3/1999, nhưng diện tích được cấp là 6.480m². Theo đo đạc thực tế, phần đất ông L đang quản lý sử dụng không tranh chấp có diện tích là 6.721,5m² và ranh giới của phần đất cạnh tiếp giáp với kênh Trời xanh vẫn đủ kích thước chiều ngang là 47m.

[4] Đối với căn nhà của bà H cất trên đất, các đương sự thừa nhận bà H cất trước khi ông Chính chết và trước Tờ cam kết mượn đất cất nhà ở ngày 13/01/2014, phù hợp với lời trình bày của chị Nguyễn Thị Hoàng Oanh (là con ông Chính) tại biên bản ghi ý kiến ngày 29/7/2022: Ông Chính chết năm 2009; khoảng năm 2007 – 2008, ông Chính có cho bà H một nền đất cất nhà ở. Khi bà H cất nhà ban đầu thì ông L cũng không có ý kiến gì, mà đến năm 2014 khi bà H sửa chữa lại nhà, coi nói thêm thì ông L mới ngăn cản, phát sinh tranh chấp.

[5] Đối với tờ cam kết về việc cho mượn đất cất nhà ở vào ngày 13/01/2014: Bà H xác định không có ký tên trong tờ cam kết ngày 13/01/2014; tại phiên tòa ông L cũng xác định bà H không có ký tên trong tờ cam kết, còn chữ ký bà H trong tờ cam kết do ai ký ông không xác định được. Đối với bà D xác định bà ký tên trong tờ cam kết với tư cách là cô ruột bảo lãnh cho cháu nhằm mục đích để bà H có chỗ ở, bà không xác định được chữ ký và chữ viết họ tên của bà H là do ai ký, viết ra.

[6] Tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường 8, thành phố Cà Mau, ông L trình bày: Yêu cầu đo đạc lại đất, nếu căn nhà bà H cất lấn chiếm đất của ông thì buộc tháo dỡ. Đối chiếu lời trình bày của ông L tại biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân phường 8 với yêu cầu khởi kiện của ông L và tờ cam kết ngày 13/01/2014 rõ ràng là có mâu thuẫn và chưa có tính thuyết phục, bởi lẽ: Nếu ông L xác định phần đất bà H cất nhà ở là đất của ông cho mượn thì vì sao yêu cầu đo đạc lại đất, nếu căn nhà bà H cất lấn chiếm đất của ông L thì buộc tháo dỡ.

[7] Hơn nữa, tại biên bản xác minh ngày 11/5/2022 đối với ông Võ Hồng Dũng là trưởng khóm 4, phường 8 trình bày: Tờ cam kết do ông L viết sẵn mang đến nhờ ông Dũng ký, không có bà D, bà H; bà H không biết chữ. Mặt khác, trong nội dung tờ cam kết thể hiện cả bà D và bà H cùng mượn đất của ông L, nhưng tại phiên tòa ông L trình bày bà D ký với tư cách người đại diện cho bà H đứng ra ký tên bảo lãnh việc bà H mượn đất cất nhà ở, trong khi bà H không ủy quyền cho bà D đại diện đứng ra ký tên vào tờ cam kết. Vì vậy, tờ cam kết ngày 13/01/2014 không có giá trị pháp lý buộc bà H phải thực hiện.

[8] Tại Công văn số 53/CV-TT.KTCNQTT ngày 20/02/2023 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau xác định: Trong phần diện tích đất tranh chấp đo đạc 47,9m² có một phần nằm trong thửa đất số 51 do ông Chính đứng tên là 45,3m² và một phần nằm trong thửa đất số 49 do ông L đứng tên diện tích là 2,6m². Do đó, có cơ sở xác định căn nhà của bà H cất lấn trên phần đất của ông L diện tích là 2,6m², nên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L buộc bà H tháo dỡ phần căn nhà để trả lại cho ông L diện tích đất 2,6m² là phù hợp.

[9] Từ những nhận định trên, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo ông Nguyễn Ngọc L, sửa một phần bản án sơ thẩm là phù hợp.

[11] Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông L, nên phần chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu được điều chỉnh lại theo quy định, cụ thể: Bà H phải chịu 514.000 đồng; ông L phải chịu 8.950.000 đồng. Do ông L đã nộp toàn bộ số tiền chi phí tố tụng, nên buộc bà H phải trả lại cho ông L số tiền 514.000 đồng.

[12] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm: Ông L được miễn án phí, bà H phải chịu 300.000 đồng; Án phí dân sự phúc thẩm: Ông L không phải chịu án phí.

[13] 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 2 Điều 308 Điều 309 của 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc L.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 217/2022/DS-ST ngày 24 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L.

Buộc bà Nguyễn Thị H tháo dỡ phần căn nhà trên đất trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L diện tích đất 2,6m², gồm 02 phần:

Phần đất thứ nhất diện 0,1m², có kích thước: Cạnh thứ nhất dài 0,45m; cạnh thứ hai dài 0,45m; cạnh thứ ba dài 0,61m;

Phần đất thứ hai diện tích 2,5m², có kích thước: Cạnh thứ nhất dài 4,8m; cạnh thứ hai dài 3,92m; cạnh thứ ba dài 1,48m.

Đất tọa lạc tại khóm 4, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc L đối với diện tích đất còn lại là 45,3m².

(Kèm theo Bản vẽ hiện trạng ngày 17/5/2022 và Bản Trích lục bản đồ ngày 06/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau)

Chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 514.000 đồng; ông Nguyễn Ngọc L phải chịu 8.950.000 đồng. Do ông L đã nộp toàn bộ số tiền chi phí tố tụng, nên buộc bà H phải trả lại cho ông L số tiền 514.000 đồng.

Kể từ ngày ông L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bà H còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc L được miễn chịu án phí. Bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc L không phải chịu án phí.

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.

Trường hợp bản án, quyết định 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**

Nguyễn Thành Lập