TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 162/2019/DS-PT
Ngày: 18 - 6 - 2019
V/v Tranh chấp sở hữu nhà và quyền sử dụng đất.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Huỳnh Văn Yên
Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn
Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng 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 18 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 90/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 132/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lý Thị L, sinh năm 1955 (có mặt).
Địa chỉ: Xã X, thành phố M, tỉnh Cà Mau.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà Nước tỉnh Cà Mau.

Bị đơn:
1/ Ông Trần Bá T, sinh năm 1933 (vắng mặt).
Địa chỉ: Xã X, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

2/ Ông Lữ Văn Ngh, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: Xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau.

3/ Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường K, phường 5, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Hoàng A (vắng mặt).

Địa chỉ: Xã X, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

2/ Ủy ban nhân dân xã X, thành phố M.

Địa chỉ: Xã X, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H, chức vụ: Chủ tịch

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N, chức vụ: Công chức tư pháp – Hộ tịch (vắng mặt)

3/ Bà Đặng Thị L, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ: Xã T, huyện B, tỉnh Cà Mau.

4/ Đình thần Tân Nghĩa xã X, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn Nh – Chánh bái (vắng mặt).

Địa chỉ: Xã X, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

5/ Ông Võ Phi H, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường M, phường 4, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

6/ Ông Trần Văn V, sinh năm 1940.

Đại diện theo ủy quyền của ông V: Bà Lý Thị L
Cùng địa chỉ: Xã X, thành phố M, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Lý Thị L – nguyên đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Lý Thị L trình bày: Năm 1992, bà cùng chồng là ông Trần Văn V chuyển nhượng của ông Võ Phi H một căn nhà và đất có kích thước ngang 6m, dài 15m tọa lạc tại ấp 6, xã X, thành phố M, tỉnh Cà Mau. Hợp đồng không lập văn bản, đến năm 1993, vợ chồng bà cho ông Trần Bá T là cậu của ông V mượn ở, ông T hứa ở 03 năm thì trả nhà đất.

Năm 2016, ông T tự ý sang đất, bán nhà cho bà Dương Mỹ L. Đến năm 2017 bà L sang nhượng nhà, đất cho ông Lữ Văn Ngh với giá bằng 190.000.000 đồng.

Nay bà yêu cầu hủy các hợp đồng mua bán nhà đất liên quan giữa ông Trần Bá T, bà Dương Mỹ L, ông Lữ Văn Ngh như đã nêu trên; Buộc ông Ngh dỡ nhà trả lại quyền quản lý, sử dụng đất và giá trị nhà là 120.000.000 đồng cho bà *(Theo khởi kiện bà L xác định bằng 190.000.000 đồng, tại phiên toà sơ thẩm bà L thay đổi còn 120.000.000 đồng).*

Ông Lữ Văn Ngh, bà Đặng Thị L trình bày: Ngày 27/3/2017 ông bà mua 01 căn nhà có cấu trúc bằng cây gỗ địa phương, nền lót gạch, lợp thiết, kích thước

ngang 6,6m, dài 14,5m tọa lạc tại ấp 6, xã X, thành phố M, tỉnh Cà Mau của bà Dương Mỹ L với giá 190.000.000 đồng.

Khi bán nhà, bà L có nói với ông bà căn nhà được cất trên đất mượn của Đình thần Tân Nghĩa, ông bà cũng xin ý kiến của Chánh bái Đình Tân Nghĩa là ông Trương Văn Xuân được ông Xuân đồng ý để ông bà tiếp tục mượn phần đất có nhà trên để ở, hàng năm ông bà đóng tiền nhang khói cho Đình 200.000 đồng. Thoả thuận mua nhà có xác nhận của Ban nhân dân ấp 6, xã X, bà L đã nhận thanh toán tiền xong. Hiện ông bà đã tháo dỡ nhà cũ, xây dựng căn nhà cấp 4 với giá trị hơn 300.000.000 đồng. Nay ông, bà xác định việc mua nhà trên là hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Ông Trần Bá T, bà Nguyễn Thị Hoàng A trình bày: Năm 1991, ông T nhờ người cháu là ông Trần Văn V (chồng bà L) tìm mua dùm căn nhà. Sau đó, ông V giới thiệu cho ông mua căn nhà ở ấp 6, xã X của ông Võ Phi H với giá 700.000 đồng. Việc mua bán không lập văn bản, thoả thuận chỉ mua bán nhà, phần đất là của Đình Tân Nghĩa cho mượn ở, ông, bà ở từ năm 1991 đến năm 2016 thì bán nhà lại cho bà Dương Mỹ L.

Căn nhà trên thuộc sở hữu của ông được chứng minh qua các sự kiện như: khi Ủy ban nhân dân xã X chủ trương giải tỏa một phần căn nhà trên để thành lập chợ, ông là người khiếu nại, ông V, bà L không tham gia; Thời gian ở căn nhà này đã xảy ra tranh chấp với hộ kế cận ông V cũng không có ý kiến, tham gia giải quyết.

Do vậy ông không chấp nhận khởi kiện của bà L.

Bà Dương Mỹ L trình bày: Năm 2016, bà nhận chuyển nhượng của ông Trần Bá T căn nhà tọa lạc tại ấp 6, xã X với giá 170.000.000 đồng, có làm giấy tay, do đất là của đình Tân Nghĩa nên không thoả thuận mua bán. Năm 2017 bà bán nhà lại cho ông Ngh với giá 190.000.000 đồng, việc mua bán chỉ làm giấy tay. Do căn nhà bà mua của ông T, đất của Đình không phải của bà L nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện do bà L đặt ra.

Ông Võ Phi H trình bày: Năm 1989, ông có mượn phần đất ven sông của Đình thần Tân Nghĩa có kích thước ngang 6m, dài khoảng 15m đắp nền để cất nhà ở. Năm 1991 ông bán nhà lại cho bà L, ông V với giá 700.000 đồng và có nói rõ là đất của Đình, chỉ bán căn nhà, việc mua bán chỉ thỏa thuận miệng, đại diện của Đình Tân Nghĩa đồng ý cho ông bán căn nhà trên.

Ông Nguyễn Văn Nh trình bày: Ông là Chánh bái Đình thần Tân Nghĩa từ tháng 5 năm 2018 cho đến nay. Trước đây đình Tân Nghĩa có cho ông Võ Phi H mượn phần đất ngang 6m, dài khoảng 15m để ở, việc cho mượn chỉ thỏa thuận miệng. Sau đó, ông H bán lại cho người khác như thế nào đình Tân Nghĩa không biết cũng không có lấy lại đất.

Việc bà L, ông V, ông T, bà L mua bán nhà Đình Tân Nghĩa không biết, chỉ đến khi ông Ngh đến xin ý kiến đình Tân Nghĩa để cất nhà ở thì Đình có đồng ý cho ông Ngh tiếp tục ở trên phần đất này, Đình không có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngh trả lại đất.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã X trình bày:

Căn nhà và phần đất tranh chấp trong vụ án là đất bảo lưu ven sông thuộc quyền quản lý của UBND xã X nhưng UBND xã giao cho đình Tân Nghĩa quản lý,

sử dụng từ lâu và Đình cũng đã được thành lập rất lâu đời. Theo tập quán địa phương, khoảng 03 – 05 năm các thành viên trong đình tổ chức bầu Chánh bái một lần có sự chứng kiến của nhân dân địa phương, Chánh bái hiện nay là ông Nguyễn Văn Nh và là người đại diện của Đình. Việc bầu và công nhận Chánh bái do đình tiến hành, sau khi có kết quả sẽ thông báo cho Ủy ban Mặt trận Tổ quốc xã X, Ủy ban nhân dân xã không có ra văn bản công nhận Chánh bái.

Đối với phần diện tích đất bà L đang tranh chấp, từ trước đến nay vợ chồng bà L không có làm thủ tục đăng ký, kê khai mà ông T là người đăng ký mục kê địa chính. Việc ông H có bán nhà lại cho bà L hay bán cho ông T, Ủy ban nhân dân xã không nắm rõ; còn ông T bán nhà cho bà L, bà L bán lại cho ông Ngh vào thời gian nào Ủy ban cũng không biết vì không có xin ý kiến của Ủy ban đến khi các bên xảy ra tranh chấp. Hiện Ủy ban không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với phần đất cũng như việc tranh chấp giữa các đương sự.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố M quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị L về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông Trần Bá T, bà Dương Mỹ L với ông Lữ Văn Ngh;

- Buộc ông Lữ Văn Ngh tháo dỡ nhà trả lại phần diện tích đất ngang 06m, dài 15m tọa lạc tại ấp 6, xã X, thành phố M và trả giá trị căn nhà số tiền 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng).

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

Ngày 15/3/2019 bà Lý Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 05/3/2019 của Tòa án nhân dân thành phố M theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Thị L về việc:

- Hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông Trần Bá T, bà Dương Mỹ L với ông Lữ Văn Ngh.

- Buộc ông Lữ Văn Ngh tháo dỡ nhà trả lại phần diện tích đất ngang 06m, dài 15m tọa lạc tại ấp 6, xã X, thành phố M và trả giá trị căn nhà số tiền 120.000.000 đồng

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Án sơ thẩm xử có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Lý Thị L bảo lưu nội dung kháng cáo.

Căn cứ kháng cáo: Căn nhà, đất ở như bà trình bày tại vụ kiện là tài sản do vợ chồng bà chuyển nhượng của ông H. Ông T mượn sử dụng sau đó tự ý bán lại cho người khác, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà. Yêu cầu chấp nhận kháng cáo, sửa án sơ thẩm, chấp nhận khởi kiện của bà.

[2] Ông Ngh, bà Len không chấp nhận kháng cáo của bà L, yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Nhận thấy:

Về phần đất tranh chấp: Theo xác định của UBND xã X thì phần đất do bà L trình bày đang có nhà tranh chấp thuộc loại đất hành lang an toàn ven sông, không thuộc diện được cấp quyền sử dụng cho cá nhân, tổ chức. Phần đất này liền kề với Đình thần Tân Nghĩa nên theo qui định của Bộ luật dân sự về bất động sản liền kề thì phần đất trên thuộc quyền ưu tiên khai thác, sử dụng hạn chế của người có bất động sản liền kề là Đình thần Tân Nghĩa.

Ông Võ Phi H đầu tiên khai thác, sử dụng phần đất tranh chấp xác định phần đất ngang 6m, dài khoảng 15m do bà L yêu cầu tại vụ kiện là do ông hỏi mượn của Đình thần Tân nghĩa để cất nhà ở, năm 1991, ông H chỉ bán nhà, không thoả thuận chuyển nhượng đất do tài sản này thuộc quyền sử dụng hạn chế của Đình thần Tân Nghĩa như đã nêu trên

Những người còn lại có quá trình tham gia giao dịch mua bán căn nhà do bà L đặt ra tại vụ kiện thừa nhận họ chỉ mua bán nhà, phần đất thuộc quyền khai thác của Đình thần Tân Nghĩa nên không nằm trong thoả thuận mua bán.

Trên cơ sở xem xét loại đất tranh chấp thuộc hành lang an toàn giao thông đường thuỷ do Nhà Nước quản lý, thuộc quyền sử dụng hạn chế của bất động sản liền kề là Đình thần Tân Nghĩa và dựa vào chính các nhân chứng tham gia giao dịch mua bán nhà từ ông H đến sau này là ông Ngh, xác định: Đất tranh chấp thuộc đất công thổ theo tiêu chuẩn hiện tại phần đất này không nằm trong diện được cấp quyền sử dụng cho tổ chức hoặc cá nhân nên án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của bà L đòi quyền sử dụng đối với phần đất trên là có căn cứ.

Về nhà ở: Bà L, ông V, ông H cho rằng năm 1991 chính các ông bà là người trực tiếp thoả thuận mua căn nhà đang tranh chấp nhưng ngoài xác nhận trên các đương sự không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc mua bán, sau này là việc quản lý, sử dụng của người mua. Ngược lại ông T chứng minh từ năm 1991 ông là người đăng ký sử dụng đất thể hiện trong sổ quản lý địa chính của xã, là người quản lý, khai thác, sử dụng nhà, khi xảy ra tranh chấp trong quá trình sử dụng căn nhà với hộ kế cận ông T là người tham gia xử lý; khi nhà bị giải toả chính ông T là người tham gia giải quyết với chính quyền xã X – Việc quản lý, sử dụng trên có một quá trình dài từ năm 1991 đến năm 2016 – tức gần 30 năm.

Về cấu trúc căn nhà – ông H xác định nhà bán cho bà L có cấu trúc bằng cây gỗ địa phương, bà L cũng xác định nhà bằng cây gỗ địa phương – Nếu thực tế nhà của chính bà L mua của ông H là có thật thì giá trị sử dụng đến thời điểm hiện tại là không còn – thực tế cấu trúc nhà ở do ông H tạo dựng năm 1987 đến nay được sửa chữa, cất mới nhiều lần, nên ngoài chứng cứ xác định về tư cách chủ sở hữu thì tài sản nhà bà L đặt ra thực tế là không còn và người hưởng lợi từ căn nhà trên là ông T, ông Ngh không hưởng lợi từ căn nhà này. Do vậy án sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của bà L đòi giá trị căn nhà đối với ông Ngh là có căn cứ.

[4] Án phí phúc thẩm: Bà L và chồng bà là ông V là người có công với cách mạng được xem xét miễn án phí theo qui định chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 bà Lý Thị L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2018/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận khởi kiện của bà Lý Thị L về việc yêu cầu:

- Hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông Trần Bá T, bà Dương Mỹ L với ông Lữ Văn Ngh;

- Buộc ông Lữ Văn Ngh tháo dỡ nhà trả lại phần diện tích đất ngang 06m, dài 15m tọa lạc tại ấp 6, xã X, thành phố M và trả giá trị căn nhà số tiền 120.000.000 đồng.

Án phí phúc thẩm bà L không phải chịu.

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 M;
- Chi cục THADS thành phố M;
- 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)

Huỳnh Văn Yên