

Bản án số: 06/2020/DS-PT
Ngày: 07-01-2021
V/v “*Tranh chấp quyền
sử dụng đất*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đắc Minh

Các thẩm phán: Bà Phạm Thị Duyên

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:* Bà Phạm Thị Út– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 07 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 395/2020/TLDS-PT ngày 27 tháng 7 năm 2020 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3644/2020/QĐ-PT ngày 22/10/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Văn U, sinh năm 1936 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1956; địa chỉ: đường P, khóm 2, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2017) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Châu Văn T, sinh năm 1956 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Trần Thị H, sinh năm 1950; địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/10/2020) (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Bà Quách Thị D, sinh năm 1943 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Quách Thị D: Ông Nguyễn Tiến L, sinh năm 1956; địa chỉ: đường P, khóm 2, phường 7, thành phố Trà Vinh, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/10/2017) (có mặt).

3.2 Bà Trầm Thị Mỹ H1, sinh năm 1960 (vắng mặt)

3.3 Ông Châu Thanh H2, sinh năm 1968 (vắng mặt)

3.4 Bà Trần Thị H3, sinh năm 1968 (vắng mặt)

3.5 Chị Châu Kim O, sinh năm 1991 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của bà Trầm Thị Mỹ H1, ông Châu Thanh H2, bà Trần Thị H3 và chị Châu Kim O: Bà Trần Thị H, sinh năm 1950; địa chỉ ấp B, xã T, huyện Trà Cú, tỉnh Trà Vinh (Theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2020) (có mặt).

3.6 Chị Châu Phương T1, sinh năm 1987 (vắng mặt)

Địa chỉ: USA (Hoa Kỳ).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Châu Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Hộ gia đình ông Mai Văn U được Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/1995, diện tích 170m², thuộc thửa số 502, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Trà Cú (nay thuộc huyện Duyên Hải), tỉnh Trà Vinh. Đến tháng 11 năm 2005, ông Châu Văn T lợi dụng gia đình ông U đi làm ăn xa, không quản lý đất, ông T tiến hành xây dựng căn nhà lán chiếm một phần đất của ông. Khi ông trở về địa phương, phát hiện ông T xây dựng căn nhà lán chiếm đất của ông diện tích là 37,4m², ông yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành. Cho nên, ông làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T trả lại diện tích đất 37,4m², thuộc một phần thửa số 502, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh cho ông sử dụng.

Bị đơn ông Châu Văn T trình bày: Năm 1986, ông nhận chuyển nhượng một phần đất có diện tích 420m² (12m x 35m) do Đảng ủy, Ủy ban nhân dân xã Đôn Xuân chuyển nhượng với số tiền bằng 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng). Khi em ruột của ông tên Châu Thanh H2 cưới vợ và không có đất để xây dựng nhà ở, ông cho ông H2 mượn một phần đất ở phía sau để xây dựng căn nhà; sau đó, ông H2 đứng tên kê khai, đăng ký và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006, thửa số 504, diện tích 91m² và thửa số 505, diện tích 22m², tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Trà Cú (nay thuộc huyện

Duyên Hải), tỉnh Trà Vinh. Nay vợ chồng ông H2 đã trả hai thửa đất này cho ông quản lý, sử dụng. Vì ông không có lần chiếm đất của ông U nên ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu khởi kiện của ông U.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Quách Thị D trình bày: Bà thống nhất theo nội dung khởi kiện của ông U yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 37,4m², thuộc một phần thửa số 502, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trầm Thị Mỹ H1 và chị Châu Kim O trình bày: Bà thống nhất theo ý kiến của ông T là không đồng ý trả diện tích đất tranh chấp cho ông U.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Thanh H2 và bà Trần Thị H3 trình bày: Khoảng năm 1988, năm 1989, ông cưới vợ và ra ở riêng thì anh ruột của ông tên Châu Văn T cho mượn một phần đất để xây dựng nhà ở, nhưng không biết diện tích đất bao nhiêu mét vuông. Đến khoảng năm 2004, năm 2005 có đoàn đo đạc xuống đo đất; lúc đó, ông không biết ranh giới tiếp giáp với đất của ông U ở vị trí nào nên ông chỉ cho đoàn đo đạc tiến hành đo khu vực nhà ở và chuồng heo. Hiện nay, ông đã trả hai thửa đất này cho ông T nên việc tranh chấp do ông T quyết định, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì cho riêng ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất của ông Mai Văn U.

2. Buộc ông Châu Văn T, bà Trầm Thị Mỹ H1, ông Châu Thanh H2, bà Trần Thị H3 và chị Châu Kim O không được có hành vi xây dựng, lấp ghép trên đất thuộc quyền sử dụng của hộ ông Mai Văn U, diện tích 27,2m², thửa số 502, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Có tứ cận và kích thước như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 719, kích thước 3,80 mét.
- Hướng Tây giáp thửa số 505, kích thước 3,41 mét; giáp thửa số 502, kích thước 0,32 mét.
- Hướng Nam giáp thửa số 507, kích thước 6,77 mét; giáp thửa số 505, kích thước 4,28 mét.
- Hướng Bắc giáp thửa số 502, kích thước 11 mét.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và dành quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/7/2020, bị đơn Châu Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Châu Văn T là bà Trần Thị H trình bày: Đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do nguồn gốc đất tranh chấp là của ông T mua, có giấy bán đất của Ủy ban nhân dân xã Đôn Xuân. Ông U đã làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chồng lên đất của ông T, do đất của ông T bị cấp thiếu diện tích.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Mai Văn U là ông Nguyễn Tiến L trình bày: Kháng cáo của bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm thì phía nguyên đơn không đồng ý, vì đất này của Trại y tế, chủ trương của Ủy ban xã Đôn Xuân cho bán, nhưng khi bán chỉ xác định vị trí chứ không có diện tích cụ thể. Thửa 505 ông T kê khai 22m² thì lấn qua thửa 502 của ông U, có biên bản trong hồ sơ nhưng không có cơ sở nên cấp sơ thẩm mới không xem xét.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật; tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: bị đơn có kháng cáo nhưng không có tài liệu chứng cứ mới để chứng minh cho kháng cáo của bị đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của ông Châu Văn T:

[2.1] Phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 502, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Đăng là người đại diện hợp pháp của ông T, bà H1, ông H2, bà H3 và chị Oanh khai ông T đã xây dựng lại căn nhà có chừa lại phần diện tích đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L là đại diện hợp pháp của ông U, bà H1 là đại diện hợp pháp của ông T và các ông bà Mỹ H1, H2, H3, O xác định trên đất tranh chấp hiện nay là đất trống. Do đó có căn cứ xác định hiện trạng đất tranh chấp là đất trống.

Hội đồng xét xử xét thấy, có sự chênh lệch diện tích đất tranh chấp trong đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông U khởi kiện yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 37,4m², thuộc một phần thửa số 502, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh cho ông U. Nhưng khi đo đạc lại lần 2, kết quả đo đạc do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh cung cấp cho Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh thể hiện diện tích đất tranh chấp là 27,2m². Tòa án cấp sơ thẩm sử dụng kết quả đo đạc lần 2 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh là cơ quan chuyên môn cấp trên là phù hợp, nên xác định diện tích đất tranh chấp là 27,2m² thuộc một phần thửa số 502.

[2.2] Về nguồn gốc đất,

Theo nguyên đơn, nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là Trại xá của chế độ cũ được tiếp quản sau 1975, hộ gia đình ông U sử dụng ổn định nên Ủy ban

nhân dân huyện Trà Cú cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/1995 cho hộ của ông U. Gia đình ông đi làm ăn xa, không quản lý đất, sau khi trở về thì ông U phát hiện ông T đã xây dựng căn nhà lấn chiếm một phần đất của ông U.

Theo bị đơn, năm 1986 ông T có nhận chuyển nhượng từ Ủy ban nhân dân xã Đôn Xuân diện tích 420m² (trong đó có một phần diện tích đất tranh chấp) do em ruột là ông Châu Thanh H2 kê khai và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2006 đối với các thửa 504, 505 (vị trí liền kề thửa 502 của nguyên đơn). Khi đo đạc để cấp giấy, ông T và ông H2 không kiểm tra lại diện tích được cấp là bao nhiêu, nhưng qua đối chiếu với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp thì thửa số 504, diện tích 91m² và thửa số 505, diện tích 22m² nên đất của ông T đã bị cấp thiếu, do đó ông T xác định ông không lấn chiếm đất của ông U.

Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các tài liệu như việc ông T nhận chuyển nhượng đất từ Đảng ủy, Ủy ban nhân dân xã Đôn Xuân vào năm 1986 chỉ xác định vị trí đất mà không xác định kích thước, tứ cận khi giao đất nên không xuất trình được tài liệu, giấy tờ chứng minh. Do đó ông T không có cơ sở xác định trong diện tích 420m² đã nhận chuyển nhượng của ông có một phần diện tích đất tranh chấp. Mặt khác, ngoài thửa 504, 505 mà ông T cho ông H2 mượn và ông H2 kê khai, đăng ký thì ông T còn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất khác như thửa 507, 508, nên việc ông T cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp cho ông và ông H2 bị thiếu diện tích để xác định không lấn chiếm đất của ông U là không chính xác. Mặt khác, đối chiếu với tư liệu địa chính có thể hiện ông T cho ông H2 sử dụng đất xây dựng căn nhà lấn chiếm qua một phần đất thuộc thửa số 502 của ông U.

Căn cứ công văn số 96/UBND-NC ngày 22/02/2013, Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú xác định về trình tự, thủ tục và đối tượng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông U, ông H2 tại các thửa 502, 504, 505 là đúng trình tự pháp luật. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa trên, không có ai khiếu nại về việc cấp sai, cấp thiếu. Từ những căn cứ nêu trên, có đủ cơ sở xác định ông T có lấn chiếm một phần diện tích đất đã được cấp cho ông U như nhận định Tòa án cấp sơ thẩm.

Do đó, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn U là có cơ sở, đúng pháp luật.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo nhưng không đưa ra tài liệu, chứng cứ gì mới ngoài những chứng cứ đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[4] Tại bản án sơ thẩm có nhận định về Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh, do người có yêu cầu là ông U, bà D không đề nghị hủy bỏ yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông U; buộc ông T, bà H1, ông H2, bà H3 và chị O không được có hành vi xây dựng, lắp ghép trên diện tích đất 27,2m², thuộc thửa số 502, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, huyện Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc Tòa án cấp sơ, phúc thẩm xác định quyền sử dụng diện tích đất 27,2m² là của ông U thì ông T, bà H1, ông H2, bà H3 và chị Oanh có nghĩa vụ là không được có hành vi xây dựng, lắp ghép trên diện tích đất này. Nội dung của quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được giải quyết trong bản án của Tòa án, do đó kể từ ngày bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật thì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ theo quy định tại Khoản 3 Điều 19 của Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[5] Các quyết định khác không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người có kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 19 Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Châu Văn T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2020/DS-ST ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

2/ Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2020/QĐ-BPKCTT ngày 28/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

Bà Quách Thị D có quyền liên hệ với Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín chi nhánh Trà Vinh – Phòng giao dịch Trà Cú để nhận lại số tiền bảo đảm là 34.000.000 đồng theo Thông báo buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 15/2020/TB-TA ngày 25/02/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

3/ Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4/ Về án phí phúc thẩm: Ông Châu Văn T phải chịu 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0009824 ngày 06/7/2020 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Các đương sự (8);
- Lưu: hồ sơ (2), VP (5), 20b (LTTT).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Đức Minh