

Bản án số: 28/2018/DS-PT

Ngày: 23 - 01- 2018

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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 Trịnh Xuân Trúc

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Văn Yên

Bà Nguyễn Thị Hồng Liên

- 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 Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2017/TLPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2017 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2017/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện CN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 227/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn H - Sinh năm 1965 (Có mặt)

Nơi cư trú: Ấp TH, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị M - Sinh năm 1944

Nơi cư trú: Ấp TH, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị M: Anh Lâm Minh L - Sinh năm 1990 (Có mặt); Nơi cư trú: Ấp TH, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

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

1. Chị Nguyễn Thị Kim T - Sinh năm 1991 (Có mặt)

Nơi cư trú: Ấp TH, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

2. Anh Lâm Minh L - Sinh năm 1990 (Có mặt)

Nơi cư trú: Ấp TH, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

3. Bà Nguyễn Thị N - Sinh năm 1975 (Có mặt)

Nơi cư trú: Ấp TH, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

4. Ủy ban nhân dân huyện CN, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Phúc Giang – Chức vụ: Chủ tịch (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn CN, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

5. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện CN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Thái - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Văn Nghị - Chức vụ: Phó giám đốc (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn CN, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Lâm Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Lâm Văn H trình bày: Nguồn gốc phần đất của cha ông là cụ Lâm Văn Sáu cho (Không nhớ cho thời gian), ông tự đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 13.800 m² tọa lạc ấp TH, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau. Đến tháng 02/2015 dl thì xảy ra tranh chấp vì ông sên đất tràn qua đất bà M. Trên phần đất tranh chấp có 05 cây dừa lớn do cha ông trồng và ông trồng 04 cây dừa nhỏ được 02 năm, 07 cây tràm trồng 13 năm. Ông quản lý phần đất tranh chấp từ trước năm 1998 đến nay và không có cải tạo đất. Ông có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện CN từ năm 1998 đến nay để vay số tiền là 3.000.000 đồng và không có đóng lãi. Hiện ông đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền vốn là 3.000.000 đồng và lãi là 11.900.000 đồng. Nay ông yêu cầu bà M trả lại cho ông phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 432,5 m².

Bị đơn bà Trần Thị M trình bày: Phần đất tranh chấp do bà mua của cha chồng là cụ Lâm Văn Sáu và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/7/2001 diện tích là 34.850m². Trong đó, phần đất tranh chấp với ông H ngang 04m x chiều dài 110m thuộc trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Bà đã quản lý sử dụng phần đất bờ ranh tranh chấp từ năm 1980 đến nay và không có cải tạo gì trên đất. Trên đất trồng một số cây dừa và cây tràm do vợ chồng bà trồng khoảng 34 năm và thu hoạch hàng năm. Nay bà không đồng ý trả lại cho ông H phần đất diện tích đo đạc thực tế là 432,5 m² vì đây là đất của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đại diện ủy quyền của bà Trần Thị M là anh Lâm Minh L trình bày: Phần đất tranh chấp với ông H là do cha mẹ anh là ông Lâm Văn Chảnh và bà Trần Thị M mua lại từ cụ Lâm Văn Sáu từ năm 1980 với giá là 01 đôi bông tai. Việc mua bán có các cô trong gia đình, người dân và chính quyền địa phương đều biết. Khi mua không làm giấy tờ nhưng cụ Sáu giao đất cho gia đình anh sử dụng từ năm 1980 đến nay. Do cha mẹ anh trồng các cây trồng trên đất và thu hoạch. Khi gia đình anh trồng cây và cải tạo đất như mướn xáng mức bỏ đất lên bờ thì cụ Hết không ngăn cản và cũng không có ý kiến gì. Đến tháng 12 năm 2014 thì xảy ra tranh chấp vì ông H xin be bờ để sên vuông và trồng hàng rào qua đất nên anh không đồng ý. Hiện anh đang sống trên phần đất tranh chấp cùng bà M và chị T. Trên phần đất có 1 cây me, 5 cây dừa nhỏ, 7 cây dừa lớn, 10 cây tràm bông vàng, 2 cây sari, 1 cây tràm núi, 1 bụi lục bình. Nay anh và Mận không đồng ý trả cho ông H phần đất có diện tích là 432,5m².

Đối với các cây trồng trên đất thì yêu cầu giữ nguyên để bà M tiếp tục quản lý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Kim T trình bày: Chị đang quản lý phần đất cùng bà M và chồng là anh L. Chị thống nhất ý kiến của bà M và anh L, nay không có ý kiến gì trình bày thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N trình bày: Bà đang quản lý phần đất cùng chồng là ông H. Phần đất tranh chấp ông H không sang nhượng cho bà M, bà M đã được cho đất và đã chuyển tên quyền sử dụng đất. Bà đồng ý cùng ông H trả nợ cho Ngân hàng. Nay bà thống nhất ý kiến của ông H, yêu cầu bà M trả lại phần đất có diện tích là 432,5 m² và các cây trồng trên đất.

Ông Châu Văn Nghị là đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện CN trình bày: Ông H có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 13.800m² tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau để vay tiền tại Ngân hàng theo khế ước vay tiền ngày 08.3.1998 số tiền vốn là 3.000.000 đồng. Nay ngân hàng yêu cầu ông H trả số tiền vốn 3.000.000 đồng và lãi 11.340.000 đồng. Phía bà M có vay tiền tại Ngân hàng nhưng thực hiện đúng theo hợp đồng nên không có yêu cầu. Ngoài ra, Ngân hàng không có ý kiến gì trong việc tranh chấp đất giữa ông H và bà M.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện CN quyết định:

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn H đối với bà Trần Thị M về việc ông Lâm Văn H yêu cầu bà Trần Thị M trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 432,5 m².

Giữ nguyên hiện trạng cho bà Trần Thị M được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế cạnh M3M4M7M8 = 432,5 m², tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông cạnh M7M8= 4,75 m giáp lộ bê tông.

Phía Tây Cạnh M3M4 = 2,95m giáp phần đất còn lại của bà Trần Thị M;

Phía Bắc cạnh M4M7 = 113,7 m giáp phần đất còn lại của bà Trần Thị M;

Phía Nam cạnh M3M8 = 113,7 m giáp phần đất còn lại của ông Lâm Văn H;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Giữ nguyên hiện trạng cho bà Trần Thị M được tiếp tục quản lý sử dụng các cây trồng trên phần đất gồm: 01 cây me, 05 cây dừa nhỏ, 07 cây dừa lớn, 04 cây tràm bông vàng (loại A- ĐK 15-20cm), 04 cây tràm bông vàng (loại A- ĐK10-15 cm), 02 cây tràm bông vàng loại B, 02 cây sari, 01 cây tràm núi, 01 bụi lục bình.

Công nhận sự tự nguyện của ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị N: Buộc ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện CN số tiền vay vốn 3.000.000 đồng và số tiền lãi đến ngày 13.4.2017 là 11.900.000 đồng, tổng cộng là 14.900.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm nghìn đồng) theo khế ước vay tiền ngày 08/3/1998. Đồng thời, ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh tính từ ngày 13/4/2017 cho đến khi thanh toán xong.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định, định giá tài sản, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/8/2017, ông Lâm Văn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại toàn bộ vụ việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông và bà Trần Thị M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Lâm Văn H giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về 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 đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Tại phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc phần đất hiện các đương sự đang quản lý và tranh chấp là của cụ Lâm Văn Sáu là cha ruột ông H và là cha chồng bà M. Tuy nhiên, ông H cho rằng đối với phần đất bờ ranh đang tranh chấp là của ông đã được cụ Sáu để lại cho ông quản lý sử dụng nên ông H không thống nhất án sơ thẩm đã tuyên buộc ông trả lại phần đất này cho bà M. Qua xem xét, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Hiện tại ông Lâm Văn H và bà Trần Thị M đang canh tác trên hai phần đất liền kề nhau. Ông Lâm Văn H được Ủy ban nhân dân huyện CN cấp quyền sử dụng ngày 10/4/1998 với diện tích 13.800m² tại hai thửa 548, 549 tờ bản đồ số 06 (BL 92), bà M được cấp quyền sử dụng ngày 06/7/2001 với diện tích 34.850m² tại ba thửa 395, 550, 551 tờ bản đồ 06 (BL 194). Tại Công văn số 60/VPĐK ngày 24/10/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện CN xác định phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị M, vị trí tranh chấp thuộc một phần thửa 550, tờ bản đồ số 06.

[2] Ngày 23/3/2016, Tòa án sơ thẩm có tiến hành ghi lời khai của bà Lâm Hồng Nết (chị ruột nguyên đơn và là em chồng bị đơn), ông Nguyễn Văn Dũng (cán bộ ấp Tân Hòa), ông Võ Văn Mùi (người lớn tuổi tại địa phương), bà Đặng Việt Thùy (người ở cạnh đất của nguyên đơn và bị đơn) đều xác nhận bà Trần Thị M là người quản lý, sử dụng, canh tác trên phần đất tranh chấp từ trước đến nay (BL 75-78).

[3] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm ngày 23/10/2017 ông H còn cho rằng bản vẽ đã được đo đạc ngày 14/01/2016 là chưa chính xác nên Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CN đã xác định đất ông thừa, phần đất bà M thiếu, do đó án sơ thẩm công nhận phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà M là không đúng nên ông đề nghị tạm ngừng phiên tòa và yêu cầu Tòa án đo đạc, xem xét, thẩm định lại phần đất của ông và bà M. Ngày 06/12/2017, Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau đã tiến hành đo đạc lại thì kết quả cũng thể hiện đất của bà M đang quản lý tại thửa 550 là 4.041,7m², ít hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với phần đất của ông H có tổng diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 13.800m², ông xác định là đã chuyển nhượng cho bà Lâm Hồng Nết một phần đất có kích thước ngang 21 tầm (tầm 03m), một cạnh dài 21 tầm, một

cạnh dài 28 tầm và ông cũng đã đổi cho ông Lâm Văn Út (Út Dứt) một phần đất có kích thước ngang 07 tầm, dài 21 tầm. Theo kết quả đo đạc thì phần đất còn lại của ông H là $9.550,1\text{m}^2 + 561\text{m}^2$ (đường mương thoát nước của ông H) cộng với phần đã chuyển nhượng cho bà Nết $4.890,4\text{m}^2$, phần đổi cho ông Út là $1.544,9\text{m}^2$, tổng cộng là $16.546,4\text{m}^2$. Như vậy, phần đất thực tế của ông H nhiều hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông. Do đó, Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CN xác định phần đất tranh chấp thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là của bà Trần Thị M, vị trí tranh chấp thuộc một phần thửa 550, tờ bản đồ số 06 là không sai.

Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định lại là 10.609.000 đồng ông H phải chịu. Ngày 28/12/2017 ông H đã thanh toán xong.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy án sơ thẩm tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông H. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 kháng cáo của ông Lâm Văn H.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 52/2017/DS-ST ngày 27 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện CN.

Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Văn H đối với bà Trần Thị M về việc ông Lâm Văn H yêu cầu bà Trần Thị M trả lại phần đất có diện tích đo đạc thực tế là $432,5\text{ m}^2$.

Giữ nguyên hiện trạng cho bà Trần Thị M được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế cạnh M3M4M7M8 = $432,5\text{ m}^2$, tọa lạc tại ấp TH, xã TH, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Phía Đông cạnh M7M8 = 4,75 m giáp lộ bê tông;

Phía Tây Cạnh M3M4 = 2,95m giáp phần đất còn lại của bà Trần Thị M;

Phía Bắc cạnh M4M7 = 113,7 m giáp phần đất còn lại của bà Trần Thị M;

Phía Nam cạnh M3M8 = 113,7 m giáp phần đất còn lại của ông Lâm Văn H;
(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Giữ nguyên hiện trạng cho bà Trần Thị M được tiếp tục quản lý sử dụng các cây trồng trên phần đất gồm: 01 cây me, 05 cây dừa nhỏ, 07 cây dừa lớn, 04 cây tràm bông vàng (loại A- ĐK 15-20cm), 04 cây tràm bông vàng (loại A- ĐK10-15 cm), 02 cây tràm bông vàng loại B, 02 cây sari, 01 cây tràm núi, 01 bụi lục bình.

Công nhận sự tự nguyện của ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị N: Buộc ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng nông nghiệp

và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện CN số tiền vay vốn 3.000.000 đồng và số tiền lãi đến ngày 13/4/2017 là 11.900.000 đồng, tổng cộng là 14.900.000 đồng (Mười bốn triệu chín trăm nghìn đồng) theo khế ước vay tiền ngày 08/3/1998. Đồng thời, ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục trả lãi phát sinh tính từ ngày 13/4/2017 cho đến khi thanh toán xong.

Chi phí xem xét, thẩm định: Buộc ông Lâm Văn H phải chịu số tiền là 3.730.000 đồng, ông H đã nộp xong. Chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định lại: Ông Lâm Văn H phải chịu 10.609.000 đồng, ông đã thanh toán xong.

Chi phí định giá tài sản: Buộc ông Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị N có nghĩa vụ trả cho lại anh Lâm Minh L số tiền là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc Lâm Văn H và bà Nguyễn Thị N phải chịu là 2.010.000 đồng, được đối trừ số tiền ông H dự nộp tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0010059, ngày 26 tháng 10 năm 2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CN nên còn phải nộp thêm số tiền là 1.810.000 đồng.

Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện CN được nhận lại số tiền dự nộp tạm ứng án phí là 354.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0010255 ngày 19 tháng 02 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CN.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lâm Văn H phải chịu 300.000 đồng. Ngày 03/8/2017, ông H đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0003714 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CN được chuyển thu án phí.

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

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 huyện CN;
- Chi cục THADS huyện CN;
- 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)

Trịnh Xuân Trúc