TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 38/2021/DS-PT
Ngày 25 – 02 – 2021
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 Dương Hùng Quang

Bà Đinh Cẩm Đào

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Hứa Như Nguyện Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc Dễ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 12 năm 2020 và ngày 25 tháng 02 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 306/2020/TLPT-DS ngày 23 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 74/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 308/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1957(có mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp Ch, xã Tr, huyện Đ, tỉnh C..

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 là: Ông Lê Thanh H3, sinh năm 1949 , địa chỉ cư trú: Khóm 7, phường 5, thành phố C, tỉnh C (có mặt).

-*Bị đơn:*

1. Ông Dương Văn T2, sinh năm 1968 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1953 (có mặt).

3. Bà Phạm Kim A1, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền bà A1: Ông Dương Văn T2

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị t, huyện C, tỉnh C .

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

1. Ông Phan Văn A2, sinh năm 1953 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị t, huyện C, tỉnh C .

2. Ông Phạm Thái H1, sinh năm 1952 (vắng mặt).

3. Bà Lương Thị C, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị t, huyện C, tỉnh C .

4. Bà Phạm Thị Hồng L1, sinh năm 1981 (vắng mặt).

5. Ông Phạm Thành L2, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 3, thị t, huyện C, tỉnh C .

6. Bà Phạm Thị D, sinh năm 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: ấp L, xã K, huyện T, tỉnh C ..

7. Bà Phạm Thị P, sinh năm 1993 (vắng mặt).

8. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: ấp S, xã D, huyện P, tỉnh K ..

9. Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà M.

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị T1, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bà Nguyễn Thị T1 trình bày: Vào năm 2002, bà T1 có nhận chuyển nhượng từ ông Phan Văn A2 diện tích đất 180m^2 (ngang 4,5m, dài 40m) tọa lạc tại Khóm 3, thị t, huyện C, tỉnh C . Phần đất có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp Quốc Lội 1A, hướng Tây giáp đất ông Phan Văn A2, hướng Nam giáp đất bà Nguyễn Thị B, hướng Bắc giáp đất ông Tư Thọ. Khi nhận chuyển nhượng diện tích đất từ ông A2 thì phần đất đã có cắm trụ đá cố định. Phần đất đã chuyển tên quyền sử dụng cho bà T1 đứng tên vào năm 2002 tại tờ bản đồ 02, thửa 0432.

Phần đất của bà B giáp ranh với đất của bà T1 thì bà B giao cho con ruột là Phạm Kim A1 và con rể là Dương Văn T2 cất nhà ở. Đến đầu năm 2017, bà T1 phát hiện vợ chồng ông T2 lấn chiếm đất của bà T1 ngang 01m, dài 40m, diện tích 40m^2 bằng cách dựng hàng rào bằng lưới B40 và cất mái che nuôi gà trên phần đất đã lấn chiếm.

Bà T1 yêu cầu bà B, ông T2 và bà Kim A1 trả lại cho bà T1 diện tích đất đã lấn liếm nêu trên, đồng thời tháo dỡ hàng rào lưới B40 và mái che nuôi gà trên phần đất đã lấn chiếm.

Ông Dương Văn T2, bà Nguyễn Thị B thống nhất trình bày:

Ông Nguyễn Văn Nu là anh ruột của bà B tặng cho vợ chồng bà B diện tích 2500m^2 do ông Phạm Văn Hiếu đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó, ông Hiếu và bà B có chuyển nhượng cho người khác diện tích 1.875,6m^2, còn lại diện tích 624,4m^2. Đến tháng 6 năm 2015, ông Hiếu xác định phần đất của ông bị thiếu 1,2m chiều ngang nên có làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng ông A2 kêu ông Hiếu rút đơn để gia đình thân tộc giải quyết. Khoảng cuối năm 2015, ông Hiếu chết. Phần đất này do bà B nhận thừa kế và đứng tên chủ sử

dụng được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cái Nước xác nhận vào ngày 28/01/2016. Đến năm 2016, bà B có hợp đồng với Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để đo đạc xác định lại ranh đất nhưng không thực hiện được. Phần đất tranh chấp hiện do ông T2 quản lý, trên đất tranh chấp có hàng rào lưới B40 và mái che nuôi gà. Bà B, ông T2 và bà Kim A1 không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn nên bà B, ông T2 và bà Kim A1 không có yêu cầu gì đối với phía nguyên đơn về vấn đề có liên quan đến hàng rào lưới B40 và mái che nuôi gà.

Ông Phan Văn A2 trình bày: Vào năm 2002, ông A2 có chuyển nhượng cho ông Phạm Thái H1 và bà Lương Thị C diện tích đất ngang 4,5m, dài 40m, diện tích 180m^2 tọa lạc tại Khóm 3, thị t, huyện C, tỉnh C . Khi chuyển nhượng có cơ quan chuyên môn đo đạc và được các hộ giáp ranh chứng kiến ký tên. Tại thời điểm giao đất cho ông H1, các bên đã thống nhất cắm trụ đá xác định hiện trạng đất cho ông H1. Sau khi ông A2 đã sang tên quyền sử dụng đất cho ông H1 thì ông H1 vẫn không trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông A2 nên ông A2 lấy lại phần đất trên chuyển nhượng lại cho bà T1. Tuy nhiên, để thực hiện đúng trình tự thủ tục thì ông H1 và bà C đứng tên là người chuyển nhượng phần đất trên cho bà T1 còn ông A2 là người trực tiếp giao dịch. Bà T1 được Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 180m^2. Trụ đá hiện nay vẫn còn. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông với bà T1 đã thực hiện xong nên ông không có yêu cầu gì.

Ông Phạm Thái H1 và bà Lương Thị C thống nhất trình bày:

Trước đây, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông A2 diện tích đất 180m^2 (ngang 4,5m, dài 40m). Do ông, bà không trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông A2 nên hai bên thống nhất là ông H1 và bà C trả lại đất cho ông A2; ông A2 trả lại tiền cho ông H1 và bà C. Hai bên không còn tranh chấp. Sau đó, ông A2 chuyển nhượng phần đất này cho bà T1 nhưng vì đất này ông H1 đứng tên nên ông H1 đứng ra là người chuyển nhượng cho bà T1 theo thủ tục. Đối với việc tranh chấp giữa các bên thì ông H1 và bà C không có ý kiến vì không còn liên quan.

Ông Phạm Thành L2, bà Phạm Thị Hồng L1, bà Phạm Thị D, bà Phạm Thị P, bà Phạm Thị H2, Ủy ban nhân dân huyện Cái Nước vắng mặt, không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:74/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1 về việc buộc bà Nguyễn Thị B, ông Dương Văn T2 và bà Phạm Kim A1 trả lại diện tích đất 37.4 m^2 tọa lạc tại Khóm 3, thị t, huyện C, tỉnh C ., đồng thời tháo dỡ di dời hàng rào lưới B40 và mái che nuôi gà.

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

Ngày 28/8/2020, bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của bà T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Ông L1 Thanh Hải người đại diện theo ủy quyền của bà T1 tranh luận: Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 là hợp pháp. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông A2 thì có cặm ranh bằng trụ đá. Ông Hiếu là chồng của bà B có ký tên giáp ranh khi bà T1 nhận chuyển nhượng là đồng ý với ranh đất. Bà T1 nhận chuyện nhượng đất ngang 4,5m, nay nếu tính cả phần đất tranh chấp thì đất bà T1 vừa đủ 4,5m ngang. Yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà T1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T1 buộc bị đơn trả phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế 28,3 m^2, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Ông Dương Văn T2 tranh luận: Phần đất của ông Hiếu chồng bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ranh thẳng, nếu cộng thêm phần đất tranh chấp thì phần đất của bà B mới thẳng ranh. Ông T2 cho rằng ông Hiếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngang 5,5 m, ông T2 cất nhà 4,5m, còn chừa lại 01 mét để làm đường ra phía sau nền mộ. Ông không đồng ý trả đất tranh chấp cho bà T1.

Bà Nguyễn Thị B tranh luận: Bà không có lấn chiếm đất của bà Nguyễn Thị T1 nên không đồng ý trả cho bà T1.

Ông Phan Văn A2 tranh luận: Khi ông chuyển nhượng đất cho bà T1 thì có cặm trụ đá. Ông Hiếu là chồng bà B thống nhất trụ đá, không có ý kiến gì. Sau đó, ông T2 cất nhà cũng làm nhà từ ranh trụ đá. Vị trí trụ đá được cặm từ khi ông chuyển nhượng cho bà T1 là giữ nguyên, không thay đổi. Ông xác định phần đất tranh chấp là của bà T1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, Sửa bản án sơ thẩm số: 74/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, với các lý do: Việc đo vẽ ở cấp sơ thẩm là chưa trừ diện tích lộ giới. Khi nhận chuyển nhượng đất của ông A2 thì đất có cặm trụ đá ở 4 góc, hiện nay trụ đá vẫn còn. Ông T2 đã cất nhà và lấy ranh là trụ đá. Xét kháng cáo của bà T1, Hội đồng xét xử nhận định.

[2] Phần đất tranh chấp theo cấp sơ thẩm xác định diện tích là 37,4 m^2 là bao gồm phần đất lộ giới. Tại cấp phúc thẩm, Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên Môi trường đo đạc và đối trừ diện tích lộ giới thì các đương sự chỉ

tranh chấp quyền sử dụng phần đất diện tích 28,3 m^2, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

[3] Theo Trích đo hiện trạng ngày 26 tháng 11 năm 2020, của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên Môi trường sau khi trừ diện tích lộ giới thể hiện: Diện tích đất bà T1 đang quản lý, sử dụng không tranh chấp là 149,2 m^2 cộng với diện tích đất tranh chấp là 28,3 m^2 là 177,5 m^2. Còn phần đất bà Nguyễn Thị B, ông Dương Văn T2 quản lý sử dụng không tranh chấp 537,2 m^2, nếu cộng phần đất tranh chấp 28,3 m^2 là 565,5 m^2. Vậy thì diện tích đất của các đương sự đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp.

[4] Bà T1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Thái H1, bà Lương Thị C vào ngày 26 tháng 6 năm 2002 với diện tích 180 m^2, ngang 4,5m, dài 40m. Bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất trên vào ngày 21 tháng 7 năm 2002. Khi bà T1 nhận chuyển nhượng đất năm 2002, thì có cặm 04 trụ đá làm ranh với phần đất xung quanh, trong đó có 02 trụ đá giáp ranh đất của ông Phạm Văn Hiếu, bà B. Thực tế, bà T1 đang quản lý sử dụng phần đất, nếu tính luôn diện tích đất tranh chấp thì tổng diện tích là 177,5 m^2 cụ thể ngang 4,5m, dài một cạnh 39,41 m, một cạnh 38,09 m là ít hơn diện tích đã nhận chuyển nhượng. Ông T2 xây nhà cũng cất từ trụ đá về phía đất do bà B đứng tên quyền sử dụng đất. Như vậy thực tế, các bên đương sự đã lấy trụ đá làm ranh cho việc sử dụng đất của mình.

[5] Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ban nhân dân khóm 3, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước xác định phần đất bà T1 nhận chuyển nhượng không tranh chấp và ông Hiếu là chồng bà B là cha bà Phạm Kim A1 có ký tên xác nhận tứ cận. Ông Hiếu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất diện tích 624,4 m^2 vào năm 2003 là sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Hiếu không có ý kiến gì đối với hai trụ đá ranh giữa hai phần đất. Đến khi bà T1 có nhu cầu sử dụng đất năm 2017, thì ông T2, bà B (Bà B là vợ của ông Hiếu được thừa kế quyền sử dụng đất từ ông Hiếu do ông Hiếu chết) mới cho rằng bà B còn 01m đất từ trụ đá đo qua đất bà T1 nên phát sinh tranh chấp.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1, Sửa bản án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là phù hợp.

[7] Hiện nay, các tài sản trên phần đất tranh chấp các đương sự xác định không còn do ông T2 cất nhà mới, dỡ bỏ nên Hội đồng xét xử không xử lý.

[8] Về chi phí tố tụng số tiền 8.760.000 đồng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu. Nguyên đơn đã dự nộp nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 8.760.000 đồng.

[9] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của bà T1 được chấp nhận nên bà B, bà A1, ông T2 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Bà T1 không phải chịu có dự nộp được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu.

[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 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 kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị T1.

Buộc bà Nguyễn Thị B, ông Dương Văn T2, bà Phạm Kim A1 trả lại cho bà Nguyễn Thị T1 phần đất có diện tích 28,3 m^2, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau, có vị trí tứ cận như sau: Phía đông cạnh M6M10 dài 1,04m; Phía tây cạnh M7M8 dài 0,41m; Phía nam cạnh M10M8 dài 38,09m; Phía bắc cạnh M6M7 dài 39,46m được thể hiện theo bản trích đo hiện trạng ngày 26/11/2020 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tai nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau (Có bản trích đo hiện trạng kèm theo).

Về chi phí tố tụng số tiền 8.760.000 đồng: Bà Nguyễn Thị B, ông Dương Văn T2, bà Phạm Kim A1 phải chịu. Bà Nguyễn Thị T1 đã dự nộp nên bà B, ông T2, bà A1 phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà T1 số tiền 8.760.000 đồng.

Kể từ ngày bà T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà B, ông T2, bà A1 không thi hành xong khoản tiền trên thì phải trả khoản lãi đối với số tiền và thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị B, ông Dương Văn T2, bà Phạm Kim A1 phải chịu số tiền 300.000 đồng. Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí; bà T1 có nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004248 ngày 16/3/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, được nhận lại.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu.

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 huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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