

Bản án số: 153/2019/DS-PT

Ngày: 07 - 6 - 2019

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 Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Trịnh Xuân Miến

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Đoan – 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 Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên (vắng mặt).

Ngày 07 tháng 6 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 50/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 357/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2019/QĐPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Hồng S, sinh năm 1964; cư trú tại: khóm A, thị trấn S, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Mai Hoàng V, sinh năm 1963; cư trú tại: khóm A, thị trấn S, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (có mặt).

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

1. Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt).

- *Người đại diện hợp pháp của bà Đ:* Ông Mai Hoàng V, sinh năm 1963.

Cùng cư trú tại: khóm A, thị trấn S, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

2. Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1969; cư trú tại ấp Th, xã L, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

3. Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1961 (vắng mặt).

4. Anh Phan Văn Ng, sinh năm 1977 (vắng mặt).

5. Chị Nguyễn Thị Hồng S (vắng mặt).

6. Ông Trần Văn Ch, sinh năm 1956 (vắng mặt).

7. Ông Hồ Văn K, sinh năm 1960 (có mặt).

Cùng cư trú tại: Khóm A, thị trấn S, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau

8. Anh Mai Trung Ng (vắng mặt).

Cư trú tại: Số 4, đường T T, phường T, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh.

9. Anh Mai Trung B, sinh năm 1992 (có mặt).

Cư trú tại: Khu công nghiệp Hòa Trung, ấp H, xã L, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau

10. Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời (vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 9, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ – Là bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 06-4-2017, kèm theo tài liệu chứng cứ và trong quá trình xét xử, nguyên đơn Bà Nguyễn Hồng S trình bày:

Về nguồn gốc đất phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại nằm trong một phần đất có nguồn gốc từ ông Dương Minh Đ cha nuôi của Bà Nguyễn Ngọc A và Ông Nguyễn Văn Th cho ông Th và bà A. Vào năm 2001, bà A và ông Th khởi kiện xin ly hôn với nhau, tại Quyết định công nhận việc thuận tình ly hôn số: 35/STDS ngày 05-12-2001 của TAND huyện Trần Văn Thời quyết định cho bà A – ông Th ly hôn; vợ chồng bà A thỏa thuận giao cho bà S phần đất có diện tích là 11.342m² (không có sơ đồ đo đạc). Sau khi Quyết định ly hôn có hiệu lực cho đến nay, bà S không yêu cầu thi hành án cấm mốc giao đất và bà S cũng chưa đăng ký mục kê phần đất 11.342m² này. Vào năm 2012 bà S có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Trần Văn Thời đo đạc để xin cấp Giấy quyền sử dụng đất, nhưng do phần đất của bà S tranh chấp với nhiều hộ dân khác, (trong đó có hộ ông V, bà Đ), nên khi đo vẽ đã trừ ra diện tích tranh chấp, diện tích đất bà S đo được là 6133,7m², nhưng đến nay bà S vẫn chưa được cấp quyền sử dụng đất.

Vào năm 2013, Nhà nước tiến hành xây dựng cầu Rạch R. Trong quá trình thi công, Ông Hồ Văn K tại khóm A, thị trấn S liên hệ hỏi mượn bà S phần đất ngang 05m x dài 13m cho Ông Mai Hoàng V kéo nhà lên, giao đất cho Ban quản lý dự án thi công đúng tiến độ; việc này cũng được sự thống nhất của ông Từ Văn Hiền, nguyên Chủ tịch UBND thị trấn Sông Đốc. Đồng thời, ông V cam kết khi nào nhận tiền tái định cư sẽ trả lại đất cho bà S. Tuy nhiên, sau khi nhận tiền tái định cư đến nay ông V không trả đất lại cho bà S. Vì vậy, bà S yêu cầu ông V có trách nhiệm trả lại cho bà S phần đất ngang 05m x dài 13m và phần đất do ông V lấn thêm sau khi xây dựng nhà cơ bản. Tổng diện tích đất bà S yêu cầu ông V trả theo đo đạc thực tế là 157,5m² tọa lạc tại khóm A, thị trấn S, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau (có kèm theo bản vẽ).

- Tại biên bản ghi lời khai ngày 07-9-2017; kèm theo tài liệu, chứng cứ và trong quá trình xét xử, bị đơn Ông Mai Hoàng V trình bày:

Về nguồn gốc đất tranh chấp là do vợ chồng ông V nhận chuyển nhượng của bà A năm 1998, diện tích là $210m^2$ (ngang 6m, dài 35m) giá 30 chỉ vàng 24k (mỗi mét ngang là 05 chỉ vàng 24k) nhưng không làm giấy, đến năm 2005, do bà A ly hôn với ông Th, vợ chồng ông V đề phòng tranh chấp, nên ông V đề nghị bà A ký lại giấy tặng cho đất. Từ khi sang nhượng đất, ông V có thuê ông Đặng Văn S bơm đất mặt bằng toàn bộ diện tích $210m^2$ với giá là 2.500.000 đồng. Năm 2010, vợ ông V là Bà Trần Thị Đ tiến hành kê khai đăng ký mục kê phần đất trong khuôn viên diện tích $210m^2$, không kê khai hết tổng diện tích phần đất nuôi trồng thủy sản còn lại, như đã thể hiện tại các thửa 24, diện tích $96,7m^2$ và thửa số 43 diện tích $120,7m^2$. Cũng vào năm 2012 vợ chồng ông V bị thu hồi một phần đất $54,8m^2$ xây dựng dự án cầu Rạch R, lúc này vợ chồng ông V cho di dời nhà lên phần đất tiếp giáp phần đất thu hồi bà Bà Trần Thị Đ đã đăng ký mục kê.

Trước đây, vợ chồng ông V có cho Anh Phan Văn Ng và Chị Nguyễn Thị Hồng S thuê căn nhà trên phần đất tranh chấp này, nhưng hiện nay không còn cho thuê nữa.

Vợ chồng ông V cho rằng ông cất nhà là cất trên phần đất còn lại của ông sau khi bị thu hồi còn lại, chứ không phải cất trên đất bà S, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Tại biên bản ghi lời khai ngày 07-9-2017 và trong quá trình xét xử, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Hồ Văn K trình bày:

Năm 2010, ông Kỳ nằm trong Tổ hòa giải và là thành viên của Hội đồng xét duyệt tái định cư theo dự án xây dựng cầu Rạch R thị trấn Sông Đốc. Đất của Ông Mai Hoàng V bị thu hồi, hồ sơ thu hồi đất được lưu trữ tại UBND huyện Trần Văn Thời. Nhà ông V nằm trên tuyến đường thi công, nên ông Kỳ vận động ông V di dời nhà trả mặt bằng. Ông Kỳ vận động bà S đồng ý cho ông V kéo nhà để trên phần đất của bà S, khi nào ông V được tái định cư thì di dời nhà trả đất cho bà S. Theo ông Kỳ biết thì phần đất ông V bị thu hồi là $54,8m^2$, phần đất còn lại khoảng $15m^2$ đến $20m^2$. Do ông V không còn đất ở nên được nhận nền tái định cư ở lô 1 thuộc khóm A, thị trấn S nhưng không đồng ý trả đất cho bà S.

Trước đây Dự án nằm trên bờ vuông (hiện nay là vỉa hè cầu Rạch R) giáp phần đất của bà S. Vì vậy, nhiều hộ dân mua đất từ mé bờ ra kênh Nông Trường (hiện nay là lộ Rạch R). Trong đó có phần đất của hộ ông V sang nhượng đất để cất nhà ở. Sau này dự án thay đổi nằm ngay kênh Nông Trường.

+ Bà Nguyễn Ngọc A thống nhất với trình bày của nguyên đơn, tuy nhiên, bà A xác định chuyển nhượng cho bị đơn ngang 06m từ bờ vuông trở ra kênh Nông Trường, không có ghi chiều dài. Quá trình sử dụng, bị đơn có lấn chiếm đất kênh Nông Trường. Bà A không có ký giấy cho đất thổ cư năm 2005. Tuy nhiên, Bà Nguyễn Ngọc A, cũng như bà S không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký, chữ viết tên Nguyễn Ngọc Ái trên “Giấy cho đất thổ cư” ngày 15-8-2005.

+ Anh Nguyễn Trung Bằng thống nhất với tình bày của Ông Mai Hoàng V.
+ Tại Công văn số: 560/TN&MT ngày 05-12-2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Văn Thời xác định:

Phần đất thu hồi của Bà Trần Thị Đ thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 3 (bản đồ địa chính trích đo), diện tích 54,8m², phần đất còn lại không thể hiện trên bản đồ nên không xác định được bà Đ còn đất hay không. Theo bản đồ địa chính năm 2011, Bà Trần Thị Đ có kê khai đất tại thửa số 24, tờ bản đồ số 38, diện tích 96,7m², loại đất ở đô thị. Phần đất đã thu hồi của bà Đ và phần đất tranh chấp không cùng thửa đất (hai phần đất này liền kề nhau).

Đối với diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 38 (diện tích 96,7m² bà Đ đứng tên; một phần thửa số 43 diện tích 120,7m² bà Đ đứng tên; một phần thửa 199 và thửa 147 (do Bà Nguyễn Ngọc A đứng tên).

Tại các biên bản làm việc ngày 25-3-2014, 04-02-2015 và 01-6-2015 của UBND thị trấn Sông Đốc với bị đơn thể hiện:

Bị đơn cam kết với UBND thị trấn chỉ kéo nhà tạm lên phần đất trống phía trên để giao mặt bằng cho Nhà nước. Đồng thời, UBND thị trấn Sông Đốc không cho phép bị đơn sửa chữa nhà trên đất này, vì khu vực ông V kéo nhà lên không phù hợp quy hoạch khu dân cư (Bút lục 195, 196). Hơn nữa, những hộ nằm trong diện bị giải tỏa, di dời đều được 01 nền tái định cư, bị đơn xin được nhận tái định cư.

Từ nội dung vụ án nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 357/2019/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau quyết định:

1. Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 143, 147, 157, 207, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 494, 496, 497 của Bộ luật dân sự; Các Điều 166, 203 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Hồng S. Buộc bị đơn Ông Mai Hoàng V cùng Bà Trần Thị Đ, Anh Mai Trung Ng và Anh Mai Trung B phải tự di dời nhà cửa, công trình trên đất để trả lại cho nguyên đơn phần đất mượn diện tích 157,5m² thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 38 tọa lại tại khóm A, thị trấn S, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau, có vị trí:

- Phía Đông giáp phần đất còn lại của bà S cạnh dài 22,2m;
- Phía Tây giáp phần đất còn lại của bà S cạnh dài 22,2m;
- Phía Nam giáp phần đất còn lại của bà S cạnh dài 7,1m;
- Phía Bắc giáp đường cầu Rạch R cạnh dài 7,1m;

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 159-2017 ngày 04-7-2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 07 tháng 01 năm 2019, Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 357/2018/DS-ST ngày 27-12-2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Hồng S, với các căn cứ:

- Từ năm 1998, bà A đã chuyển nhượng phần đất 210m² (ngang 6mx35m) (giá mỗi mét ngang là 05 chỉ vàng 24k), sang đất xong vợ chồng ông V thuê san lấp toàn bộ mặt bằng. Năm 2005 giữa bà A với bà Đ có viết lại tờ cho đất. Năm 2010 Nhà nước tiến hành làm cầu Rạch R thu hồi một phần đất, phần còn lại vợ chồng ông V kéo nhà vào tiếp tục sử dụng đến nay, bằng bê tông cốt thép; đất sử dụng có đăng ký mục kê.

- Việc bà S cho rằng vợ chồng ông V mượn đất bà S là không có thật, bà S không có giấy tờ gì chứng minh; Việc Ông Hồ Văn K cho rằng hỏi bà S để mượn đất dùm vợ chồng ông V để kéo nhà lên là không có thật. Ông Kỳ chỉ là Tổ trưởng Tổ tự quản, không phải là thành viên của Hội đồng xét duyệt tái định cư dự án xây dựng cầu Rạch R Sông Đốc.

- Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 64/2012 ngày 19-01-2012 xác định phần đất bà A sang nhượng cho anh Đặng Văn Nh, Huỳnh Thị Cẩm V (nằm liền kề với đất ông V) không được thừa nhận. Đối với toàn bộ phần đất tranh chấp, vào năm 1999 UBND tỉnh Cà Mau đã thu hồi và giao cho UBND huyện Trần Văn Thời quản lý, quy hoạch theo Quyết định số: 637/QĐ-CTUB ngày 30-9-1999 thì bà A không còn đất, nên do đó bà S kiện vợ chồng ông V là trái quy định pháp luật.

Tại phiên tòa: Ông Mai Hoàng V và ông V đại diện cho Bà Trần Thị Đ đề nghị giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Sau khi phiên tòa ngừng và có thông báo mở lại, nhưng đại diện Viện kiểm sát vắng mặt tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng sửa toàn bộ án sơ thẩm số: 357/2018/DS-ST ngày 27-12-2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Hồng S, với các căn cứ kháng cáo như đã nêu, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2] Về tố tụng: Do Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời có đề nghị xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần hai, nên việc xét xử vắng mặt các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm được thực hiện theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời, phiên tòa được mở lại sau khi ngừng đã vắng mặt Kiểm sát viên (không rõ lý do), xét việc vắng mặt của Kiểm sát viên không thuộc trường hợp hoãn phiên tòa, nên phiên tòa vẫn được xét xử theo Điều 232 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về phần đất tranh chấp: Theo đo đạc ngày 04-7-2017 có diện tích 157,62m² (chiều ngang 7,1m, chiều dài hai cạnh 22,2 mét), tuy nhiên theo bản vẽ và án sơ thẩm có sự sai sót khi tính toán diện tích tranh chấp là 157,5m², nên cần xác

định lại cho đúng diện tích là $157,62m^2$ (đất tọa lạc tại khóm A thị trấn S, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau. Qua xem xét thẩm định, đối chiếu bản đồ mục kê, và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa, vị trí thửa đất tranh chấp thực tế như sau: *Phía Đông cạnh dài 22,2m giáp thửa 25, tờ bản đồ số 38; Phía Tây cạnh dài 22,2m giáp thửa 237 (thửa này Bà Nguyễn Hồng S đang tranh chấp với ông Phan Thanh Phong được TAND huyện Trần Văn Thời đang thụ lý giải quyết), thuộc tờ bản đồ 38; Phía Nam cạnh dài 7,1m giáp thửa đất 147 (do Bà Nguyễn Ngọc A đứng tên mục kê), và tờ 43 tờ bản đồ 38 (do Bà Trần Thị Đ đứng tên mục kê); Phía Bắc cạnh dài 7,1m giáp đường cầu Rạch R.*

[3.1] Tuy nhiên, theo Mảnh trích đo địa chính số: 159-2017 ngày 04-7-2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời xác định hướng Bắc 7,1m giáp đường cầu Rạch R, 03 cạnh còn lại đều giáp đất của Bà Nguyễn Hồng S là chưa đúng với thực tế, cho nên cần xác định lại tứ cận như đã nêu trên cho đúng thực tế.

[3.2] Hiện trạng phần đất này được gia đình ông V, bà Đ cất nhà ở toàn bộ diện tích ngang 7.1m x dài 22,2m (theo định giá mỗi mét vuông là 3.700.000 đồng). Theo biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 29-5-2019, thì nhà chính xây kiên cố của vợ chồng ông V ngang 4,5m x 22,2m; còn lại là nhà tiền chế và khu vệ sinh phía sau (từ bên trái nhìn vào). Theo Công văn số: 560/TN&MT ngày 05-12-2018, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Văn Thời phúc đáp Công văn số: 399/2018/CV-TA của TAND huyện Trần Văn Thời xác định thửa đất tranh chấp thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 38, diện tích $96,7m^2$ (bà Đ đứng tên); một phần thửa số 43 diện tích $120,7m^2$ (bà Đ đứng tên); một phần thửa 199 và thửa 147 (do Bà Nguyễn Ngọc A đứng tên) (Bút lục số: 232).

[4] Tuy nhiên, tổng thể diện tích $113.261,5m^2$ là đất của khu đất xí nghiệp chế biến thủy sản Sông Đốc, phần đất tranh chấp nằm trong tổng diện tích đất này, tại Quyết định số: 637/QĐ-CTUB ngày 30-9-1999 Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định thu hồi toàn bộ diện tích phần đất xí nghiệp chế biến thủy sản Sông Đốc với diện tích $113.261,5m^2$ giao cho Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời quản lý, quy hoạch. Tại biên bản làm việc với Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Văn Thời cùng ngày ngày 29-5-2019, đều xác định toàn bộ khu đất trên giao cho Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời quản lý là đúng, hiện các hộ dân nếu tự chiếm của Nhà nước, nếu được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thì phải nộp thuế 40% tiền sử dụng đất. Như vậy, có cơ sở xác định nguồn gốc đất bà A đứng tên trong sổ mục kê, và phần đất bà A giao lại cho bà S đều là đất của Xí nghiệp chế biến thủy sản Sông Đốc.

[5] Về nguyên nhân tranh chấp, nguyên đơn Bà Nguyễn Hồng S xác định phần đất tranh chấp ông V, bà Đ có nhà trên diện tích đất $157,62m^2$. Mặc dù bà Đ có tên một phần trong sổ mục kê, nhưng bà S cho rằng đất này là của bà S; lý do vào năm 2001, bà A và ông Th ly hôn với nhau, tại Quyết định công nhận việc thuận tình ly hôn số: 35/STDS ngày 05-12-2001 nêu trên cho bà A, ông Th ly hôn; bà S được vợ chồng bà A thỏa thuận giao cho đất có diện tích là $11.342m^2$. Tuy nhiên, đến nay thì bà S không có yêu cầu thi hành án, phần đất của bà S với bà A tự thỏa thuận vẫn còn đứng tên mục kê bà A. Năm 2010 bà S có xin đo đạc để cấp

Giấy CNQSDĐ, nhưng cơ quan chức năng có chưa diện tích tranh chấp ra không đo (trong đó có hộ ông V), qua đo đạc với diện tích là 6133,7m², đến nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S vẫn chưa có tên trong sổ mục kê. Đối với vợ chồng ông V cho rằng năm 1998 gia đình ông có nhận sang nhượng một phần đất của Bà Nguyễn Ngọc A, chiều ngang 6m x dài 35m, đến năm 2003 ông V cất nhà trên một phần đất này, đến năm 2005 bà A mới làm giấy cho đất người nhận đất là bà Đ vợ ông V; vợ chồng ông V xác định việc ông kéo nhà lên là phần đất còn lại của ông chứ không phải đất của bà S, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S.

[6] Xét căn cứ trình bày của các bên, tại hồ sơ thể hiện vào ngày 15-8-2005 Bà Nguyễn Ngọc A có viết tờ cho đất đối với Bà Trần Thị Đ ngang 06m x dài 35m, có Ban nhân dân khóm 7 xác nhận cùng ngày 15-8-2005 (Bút lục số: 70). Quá trình sử dụng phần đất sau khi sang nhượng ông V có cất nhà ở, theo hồ sơ giải phóng mặt bằng, tại bản xác nhận diện tích đất, chủ sử dụng đất (ngày 25-6-2010) của Bà Trần Thị Đ có ghi tổng diện tích thực tế vợ chồng ông V sử dụng là 6m x 25m, diện tích thu hồi 54,8m² (Bút lục số: 126). Cũng theo sơ đồ ngày 25-02-2011 có vẽ phần đất của bà Đ thì phần đất thu hồi, thì bà Đ vẫn còn đất được ghi là “*Phần đất còn lại*” nhưng không ghi tổng diện tích cụ thể còn lại bao nhiêu. Tuy nhiên, theo mục kê năm 2011 thì bà Đ có đăng ký mục kê trên phần đất mà vợ chồng bà kéo căn lên với diện tích 96,7m² tờ bản đồ số 38, thửa 24; một phần thửa số 43 diện tích 120,7m². Trước khi kéo nhà lên, phía ông V có tiến hành làm mặt bằng đóng cừ tràm nhưng phía bà S không có ngăn cản gì. Trong khoảng thời gian có nhà trên đất này thì vợ chồng ông V có cho vợ chồng anh Ngoan thuê một thời gian dài, các bên cũng không có phát sinh tranh chấp; hồ sơ thể hiện đến năm 2014, 2015 vụ việc mới tranh chấp và hòa giải. Đối với bà S cho rằng là đất của bà cho mượn nhưng bà cũng không đưa ra được giấy mượn đất nào, trái lại bà S xuất trình chứng cứ ông Kỳ là người mượn đất bà (mượn dùm cho vợ chồng ông V), trong khi ông V không thừa nhận và cũng không có chữ ký của ông V trong giấy mượn đất do ông Kỳ viết ngày 15-10-2003 (Bút lục số 09), điều này cho thấy đây chỉ là lời trình bày đơn phương của bà S. Đối với các biên bản của Ủy ban nhân dân thị trấn Sông Đốc cung cấp cũng chỉ thể hiện việc ông V kéo nhà lên vị trí mới là *không phù hợp với quy hoạch chứ không phải kéo nhà vào đất của bà S*; các biên bản này cũng không đề cập gì đến tên bà S, hay là tên của bà A (Bút lục 195, 196).

[7] Như vậy, cả bà S và vợ chồng ông V sử dụng đất đều chưa được cấp quyền sử dụng; các mục kê theo quy Điều 100 của Luật đất đai không phải là các loại giấy tờ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, như đã nêu toàn bộ khu đất này là khu đất xí nghiệp thủy sản Sông Đốc, trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau có Quyết định thu hồi thì người dân không ai được cấp quyền sử dụng đất này; tuy nhiên, chủ trương chung sau này Nhà nước xét cấp Giấy chứng nhận cho người đang sử dụng đất và có thu tiền; trường hợp vợ chồng ông V sử dụng đất có mục kê hẳn hoi, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng ngang 6m x 35m, Nhà nước thu hồi không hết đất, nên ông tiếp tục cất nhà trên đất của ông đã được đăng ký mục kê là phù hợp, còn việc bà S cho rằng đất của bà nhưng bà không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì chứng minh; bà A, bà S không chấp nhận tờ cho đất

năm 2005 nhưng đều không có yêu cầu giám định, điều này cho thấy các bên đã mặc nhiên thừa nhận diện tích giao dịch. Việc bà S cho rằng Quyết định ly hôn có giao đất cho bà nhưng thực tế khi giải quyết đất này không có bản vẽ đo đạc, Quyết định ly hôn có hiệu lực bà S cũng không yêu cầu thi hành từ năm 2001 đến nay cũng đã hết thời hiệu thi hành, thì nay bà cho rằng toàn bộ khu đất bà S giao lại cho bà là của bà là chưa có cơ sở pháp lý. Đồng thời, Nhà nước cũng không ghi nhận bất kỳ của quyền gì của bà S trên khu đất mà Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau đã thu hồi giao cho Ủy ban nhân dân huyện Trần Văn Thời quản lý, quy hoạch. Do đó yêu cầu khởi kiện của bà S là chỉ có sơ sở chấp nhận một phần. Mặc dù, bị đơn cho rằng bị đơn kéo nhà vào phần đất còn lại của bị đơn, nếu theo Giấy tặng cho đất là ngang 6m x dài 35m = 210m², hộ ông V bị thu hồi 54,8m² thì sẽ còn 155,2m², nhưng do bà Đ chỉ đăng ký mục kê sử dụng diện tích 96,7m² (thửa 24, tờ bản đồ số 38), và căn nhà nằm một phần thửa 43, nên nếu vợ chồng ông V sử dụng 157,62m² thì vẫn nhiều hơn diện tích được đăng ký trong mục kê và có lấn sang đất của bà A là thật, tại Công văn số: 560/TN&MT ngày 05-12-2018 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Trần Văn Thời xác định: Đối với diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 24, tờ bản đồ số 38 (diện tích 96,7m² bà Đ đứng tên; một phần thửa số 43 diện tích 120,7m² bà Đ đứng tên; một phần thửa 199 và thửa 147 (do Bà Nguyễn Ngọc A đứng tên).

[8] Phần đất hộ ông V nhận sang nhượng ngang là 06 mét đều được các bên thừa nhận, còn chiều dài nguyên đơn không thừa nhận là 35 mét, Giấy cho đất có chữ ký của bà A, nhưng cả bà S, bà A không có yêu cầu giám định đối với Giấy cho đất này. Tuy nhiên, sau khi bị thu hồi thực tế hộ ông V đã đăng ký phần đất còn lại là thửa 24 diện tích 96,7m², như vậy trường hợp không xác định được chiều dài, thì vẫn xác định chiều ngang là 06 mét (phần đất có nhà ngang 7,1m trong thửa đất có diện tích 96,7m²); nếu tổng diện tích 96,7m² thì cạnh dài còn lại sẽ là 16,11m (96,7m²/6m). Do ông V, bà Đ sử dụng đất có cất nhà tiền chế lấn sang phần đất còn lại của bà A đứng tên thửa số 199 là 1,1m, nên diện tích hộ ông V lấn cạnh này của bà A là 1,1m x 16,11m = 17,72m² (diện tích lấn thửa 199 của bà A). Chiều dài thực tế nhà của hộ ông V là 22,2 mét, nếu trừ đi diện tích hộ ông V có mục kê có chiều dài là 16,11m, nên phần còn lại của hộ ông V cất nhà lấn sang thửa số 147 là 6,09m x 6m = 36,54m². Do Phòng Tài nguyên và Môi trường xác định đất tranh chấp cũng nằm trong thửa số 43 của bà Đ đứng tên, thửa 43 này giáp liền kề với thửa 199, theo tính toán diện tích có nhà trong thửa số 43 là 6,66m², trên cơ sở lấy diện tích tổng diện tích: 157,62m² - 96,7m² - 17,72m² - 36,5m² = 6,66m². Như vậy, sau khi đối trừ diện tích đất của của vợ chồng ông V cất trên đất của chính họ là 103,36m² (96,7m² + 6,66m²), thì xác định được diện tích vợ chồng ông V cất lấn sang đất của bà A là 54,62m². Do diện tích thửa 199 của bà A bị hộ ông V lấn chiếm 17,72m² và thửa 147 là 36,54m², xét 02 phần đất của bà A nằm ở 02 cạnh (vị trí, số thửa) khác nhau, diện tích đất nhỏ; hơn nữa vợ chồng ông V đã xây nhà kiên cố bằng bê tông, và cất thêm phần tiền chế sử dụng hết đất; nếu thi hành án buộc vợ chồng ông V tháo dỡ một phần kiến trúc để trả đất 54,62m², thì sẽ ảnh hưởng đến toàn khối nhà làm bằng bê tông, điều này sẽ gây thiệt hại lớn và thực tế sẽ rất khó thi hành án. Vì vậy, xét cần buộc vợ chồng ông V, bà Đ hoàn lại giá trị bằng tiền cho Bà Nguyễn

Hồng S, với giá đất tính theo giá thị trường đã định giá là phù hợp. Do trong vụ án này, Bà Nguyễn Ngọc A xác định phần đất trên thuộc toàn quyền quyết định của Bà Nguyễn Hồng S, nên cần buộc bị đơn hoàn lại số tiền theo định giá cho bà S, theo đó $54,62\text{m}^2 \times 3.700.000 \text{ đồng/m}^2 = 202.700.000 \text{ đồng}$ là phù hợp.

[10] Sau khi vợ chồng ông V hoàn số tiền nêu trên cho bà S, thì Vợ chồng ông V được đăng ký quyền sử dụng đất để được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định pháp luật đất đai hiện hành trên tổng diện tích phần đất tranh chấp $157,62\text{m}^2$.

[11] Từ phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ. Sửa một phần Bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[12] Về chi phí tố tụng:

[12.1] *Chi phí tố tụng sơ thẩm*: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bằng 34,65% diện tích đất, nên nguyên phải chịu chi phí tố tụng tương ứng 65,35% số tiền 1.552.063 đồng; bị đơn phải chịu 34,65%, với số tiền 822.937 đồng; nguyên đơn phải chịu 1.552.063 đồng. Nguyên đơn đã dự nộp đủ 2.375.000 đồng, nên bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 822.937 đồng.

[12.2] *Chi phí tố tụng phúc thẩm*: Nguyên đơn phải chịu 653.500 đồng; bị đơn phải chịu 346.500 đồng. Bị đơn đã nộp xong 1.000.000 đồng, nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn 653.500 đồng.

Đổi trừ tổng chi phí tố tụng, bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn 169.437 đồng là phù hợp với Điều 157, 160 Bộ luật tố tụng dân sự.

[13] *Về án phí*: Do chấp nhận một phần kháng cáo, một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí được tính lại theo quy định tại Điều 26, 29 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[13.1] *Về án phí sơ thẩm*: Do bà S bị bác một phần yêu cầu $= 103\text{m}^2$, nên bà S phải chịu một phần án phí theo giá trị đã định giá $103\text{m}^2 \times 3.700.000 \text{ đồng} = 381.100.000 \text{ đồng} \times 5\% = 19.055.000 \text{ đồng}$. Bà S đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006898 ngày 25 – 4 - 2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đổi trừ và nộp tiếp 18.755.000 đồng. Ông V, bà Đ phải chịu $54,62\text{m}^2 \times 3.700.000 \text{ đồng} = 202.700.000 \times 5\% = 10.104.700 \text{ đồng}$ (chưa nộp).

[13.2] *Án phí phúc thẩm*: Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ không phải chịu đã dự nộp 300.000 đồng được hoàn lại.

[14] Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 357/2018/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Hồng S kiện Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ về việc đòi lại đất.

1. Buộc Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ trả cho Bà Nguyễn Hồng S giá trị phần đất có diện tích 54,62m², tương đương số tiền 202.700.000 đồng (*hai trăm lẻ hai triệu, bảy trăm nghìn đồng*).

Giữ nguyên toàn bộ diện tích phần đất 157,62m² cho Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ sử dụng, vị trí:

- Phía Đông cạnh dài 22,2m giáp thửa 25, tờ bản đồ số 38.
- Phía Tây cạnh dài 22,2m giáp thửa 237 (thửa này Bà Nguyễn Hồng S đang tranh chấp với ông Phan Thanh Phong được TAND huyện Trần Văn Thời đang thụ lý), thuộc tờ bản đồ 38.
- Phía Nam cạnh dài 7,1m giáp thửa đất 147 (do Bà Nguyễn Ngọc A đứng tên mục kê), và tờ 43 tờ bản đồ 38 (do Bà Trần Thị Đ đứng tên mục kê).
- Phía Bắc dài 7,1m giáp đường cầu Rạch R.

(*Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số: 159-2017 ngày 04-7-2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Trần Văn Thời*).

Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ được đăng ký để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật (sau khi hoàn trả xong số tiền 202.700.000 đồng cho Bà Nguyễn Hồng S).

2. Về chi phí tố tụng:

- *Chi phí tố tụng sơ thẩm:* Nguyên đơn phải chịu số tiền 1.552.063 đồng; bị đơn phải chịu số tiền 822.937 đồng. Nguyên đơn đã dự nộp đủ 2.375.000 đồng, nên bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn số tiền 822.937 đồng.

- *Chi phí tố tụng phúc thẩm:* Nguyên đơn phải chịu 653.500 đồng; bị đơn phải chịu 346.500 đồng. Bị đơn đã nộp xong 1000.000 đồng, nguyên đơn phải hoàn lại cho bị đơn 653.500 đồng.

Đổi trừ tổng chi phí tố tụng, Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ phải hoàn lại cho bà Trần Hồng Sa số tiền: 169.437 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu bên thi hành án chậm thanh toán, thì bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi phát sinh theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Hồng S phải chịu 19.055.000 đồng, đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006898 ngày 25-4-2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần Văn Thời được đối trừ và nộp tiếp 18.755.000 đồng. Ông V, bà Đ phải chịu án phí 10.104.700 đồng (chưa nộp).

Án phí phúc thẩm: Ông Mai Hoàng V, Bà Trần Thị Đ không phải chịu đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0002591 ngày 07-01-2019 tại Chi cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được hoàn lại.

Những quyết định khác của 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 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 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;
- TAND huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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**

Huỳnh Văn Út