

Bản án số: 83/2018/DS-PT

Ngày: 24 - 4 - 2018

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 Trần Trọng Hữu

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn

Ông Huỳnh Văn Út

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn 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 Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 28/2018/TLPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2018 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Anh Phạm Vũ H , sinh năm 1975

2. Chị Chương Thu H1 , sinh năm 1980

Người đại diện hợp pháp của chị H1 : Anh Phạm Vũ H , sinh năm 1975 là người đại diện theo ủy quyền của chị Chương Thu H1 (*Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2012*) (*có mặt*); Cùng địa chỉ: Xã Q, huyện Đ, tỉnh C.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị L , sinh năm 1971(*có mặt*)

Địa chỉ: Xã Q, huyện Đ, tỉnh C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị Đ (*vắng mặt*); Địa chỉ cư trú: Xã Q, huyện Đ, tỉnh C.

2. Anh Hồ Văn A, sinh năm 1975 (*vắng mặt*)

3. Anh Hồ Văn U, sinh năm 1991(*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Xã T, huyện C, tỉnh C.

4. Anh Dương Văn L , sinh năm 1980 (*có mặt*)

5. Anh Hứa Thanh T , sinh năm 1974 (*vắng mặt*)

Cùng địa chỉ: Xã Q, huyện Đ, tỉnh C.

6. Ủy ban nhân dân huyện Đ (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh C.

- Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị L – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Phạm Vũ H trình bày:

Anh H và vợ là chị Chương Thu H1 có phần đất được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào năm 2015, phần đất có diện tích 2.921m², tọa lạc xã Q, huyện Đ, tỉnh C. Nguồn gốc phần đất do vợ chồng anh nhận chuyển nhượng của anh Hồ Văn U, giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, giá chuyển nhượng thực tế là 607.000.000 đồng. Sau khi chuyển nhượng, anh U làm các thủ tục sang tên cho vợ chồng anh đứng tên GCNQSDĐ. Phần đất này trước do anh Hứa Thanh T đứng tên GCNQSDĐ chuyển nhượng lại cho Hồ Văn A và chị Trần Thị Đ sau đó anh A và chị Đ chuyển nhượng anh U. Thời điểm chuyển nhượng QSDĐ không có đo đạc, đã có nhà chị Nguyễn Thị L trên phần đất. Đối với căn nhà của chị L thì khi chuyển nhượng Anh H có hỏi anh U thì anh U cho biết là chị L mượn đất cất nhà ở, khi nào anh có làm thủ tục chuyển tên QSDĐ xong và có nhu cầu sử dụng đất thì yêu cầu chị L di dời nhà, trả lại phần đất chuyển nhượng cho anh H.

Khi làm thủ tục chuyển tên QSDĐ từ anh U sang cho vợ chồng Anh H thì không có đo đạc lại. Về trình tự, thủ tục chuyển nhượng từ anh U cho Anh H là đúng theo quy định pháp luật. Hiện nay, chị L, anh L có 01 ngôi nhà trên phần đất Anh H đã được cấp GCNQSDĐ, nên Anh H yêu cầu chị L, anh L di dời ngôi nhà, trả lại anh phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 88,2m² cho anh H.

Anh H không đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà cho chị L, anh L nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh và chị H1.

Bị đơn chị Nguyễn Thị L trình bày:

Phần đất tranh chấp mà anh H, chị H1 khởi kiện là của chị L nhận chuyển nhượng của vợ chồng anh A, chị Đ vào ngày 24/01/2014, với diện tích chiều ngang 4,3m, chiều dài từ 18-20m, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có lập hợp đồng chuyển nhượng (Giấy chuyển nhượng nhà ngày 24/01/2014). Phần đất chị L nhận chuyển nhượng của chị Đ thì chị L chưa được cấp GCNQSDĐ.

Phần đất này, trước đây anh A, chị Đ nhận chuyển nhượng của anh Hứa Thanh T. Chị L quản lý sử dụng phần đất này và cất nhà ở trên đất từ khi sang nhượng cho đến khi xảy ra tranh chấp. Khi xảy ra tranh chấp chị L mới biết anh A, chị Đ đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất mua từ anh T cho người em ruột là anh Hồ Văn U, sau đó anh U chuyển nhượng phần đất trên cho anh H.

Nay chị L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh H, chị H1. Do chị không đồng ý nên chị L không có yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Anh H hay yêu cầu hỗ trợ chi phí di dời nhà. Chị L yêu cầu được giữ nguyên hiện trạng phần đất cho chị tiếp tục quản lý sử dụng. Trường hợp Anh H yêu cầu di dời nhà, trả phần đất tranh chấp thì Anh H và chị H1 phải trả cho chị số tiền 100.000.000 đồng thì chị đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Văn L trình bày: Anh L thống nhất với lời trình bày của chị L . Anh L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của anh H , chị H1 . Ngoài ra, anh không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Anh H yêu cầu chị L , anh L trả cho anh và chị H1 phần đất tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 88,2m², yêu cầu chị L anh L di dời toàn bộ căn nhà và các tài sản gắn liền trên đất để trả lại hiện trạng phần đất tranh chấp. Anh H tự nguyện hỗ trợ cho chị L anh L 10.000.000 đồng tiền chi phí di dời nhà.

- Chị L , anh L không đồng ý trả đất và di dời nhà theo yêu cầu của anh H , chị H1 . Do không đồng ý yêu cầu của anh H , chị H1 nên chị L , anh L không đồng ý nhận số tiền 10.000.000đ là chi phí hỗ trợ di dời nhà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5; Điều 35; Điều 91; Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 203; Điều 100 và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 689 và Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 . Buộc chị Nguyễn Thị L và anh Dương Văn L phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 phần đất có diện tích 88,2m², phần đất tọa lạc xã Q, huyện Đ, tỉnh C có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp phần đất còn lại của anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 điểm M2M3, dài 21m;

Hướng Tây giáp phần đất của anh Lâm Quang Tài điểm M1M4, dài 21m;

Hướng Nam giáp lộ xe Chà Là – Quách Phẩm điểm M3M4, dài 4,2m;

Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 điểm M1M2, dài 4,2m; (có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Buộc chị Nguyễn Thị L và anh Dương Văn L phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ căn nhà và các tài sản gắn liền trên đất để trả lại hiện trạng phần đất tranh chấp cho anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 .

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 , về việc hỗ trợ chi phí di dời nhà cho chị Nguyễn Thị L và anh Dương Văn L với số tiền là 10.000.000đ (mười triệu đồng).

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

Ngày 10/01/2018, chị Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên hiện trạng phần đất và nhà hiện tại bà đang sử dụng cho bà tiếp tục sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về tổ tụng, việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định; các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị L , hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị L , Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa anh H , chị L thống nhất nguồn gốc phần đất đang tranh chấp có diện tích 88,2m², phần đất tọa lạc xã Q, huyện Đ, tỉnh C là của anh Hứa Thanh T sau đó anh T chuyển nhượng lại cho anh A, chị Đ và phần đất này hiện chị L đang quản lý sử dụng. Tuy nhiên, Anh H cho rằng phần đất này anh A chị Đ chuyển nhượng lại cho anh U, rồi anh U chuyển nhượng lại cho anh và chị H1 . Còn chị L xác định phần đất tranh chấp anh A, chị Đ chuyển nhượng cho chị diện tích chiều ngang 4,3, chiều dài từ 18-20m, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H , chị H1 buộc chị L , anh L phải có nghĩa vụ di dời nhà trả lại cho anh H , chị H1 phần đất tranh chấp chị không đồng ý .

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh H , chị H1 với anh U đã đảm bảo điều kiện về trình tự, thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và quyền chuyển nhượng QSDĐ theo quy định tại Luật Đất đai năm 2013 và các bên cũng tuân thủ về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 689 và Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng này cũng thể hiện ý chí của anh U tự nguyện chuyển nhượng cho Anh H chị H1 toàn bộ phần đất có diện tích 2.921m², việc này anh U cũng thừa nhận. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T với anh A chị Đ , giữa anh A chị Đ với anh U thì các bên cũng tuân thủ về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được quy định tại Điều 689 và Điều 698 của Bộ luật dân sự năm 2005. Anh H thừa nhận khi anh U chuyển nhượng thì có căn nhà của chị L , nhưng anh U có nói với anh là cho chị L mượn đất ở, khi nào làm thủ tục xong và Anh H cần sử dụng thì yêu cầu chị L di dời nhà để trả lại đất cho anh H , thời điểm đó trên phần đất anh U chuyển nhượng còn có một số hộ khác mượn đất cất nhà ở như chị L . Chị L cho rằng phần đất tranh chấp chị nhận chuyển nhượng của anh A chị Đ có làm giấy tay nhưng chưa sang tên QSDĐ. Anh A, chị Đ chưa thực hiện việc sang tên cho chị là do anh T chưa tách quyền sử dụng cho anh A chị Đ . Thấy rằng việc chuyển nhượng giữa chị L với anh A chị Đ về nội dung, hình thức các bên chưa đảm bảo điều kiện về trình tự, thủ tục chuyển nhượng theo pháp luật quy định. Mặt khác, theo “*Giấy chuyển nhượng nhà*” được thiết lập giữa chị L với anh A và chị Đ , có sự chứng kiến của anh L ngày 24/01/2014 thể hiện anh A chị Đ đồng ý chuyển nhượng căn nhà ngang 4.3m, dài từ 18m đến 20m, trị giá 100.000.000 đồng, căn nhà là của anh A, chị Đ có sẵn) chứ không thể hiện có chuyển nhượng phần đất như lời trình bày của chị L . Ngoài ra, theo biên bản ghi lời khai của Tòa án đối với anh A và anh U ngày 23/6/2017 thì anh A và anh U khẳng định phần đất ngang 4,3m, dài từ 18m đến 20m do anh A chị Đ có cho chị L . Đồng thời, khi chị L chuyển nhượng nhà của chị Đ và anh A thì phần đất này anh T đã tách quyền sử dụng cho chị Đ và chị Đ được UBND huyện Đ cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/12/2013. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Anh H chị H1 buộc chị L trả lại phần đất tranh chấp cho anh H , chị H1 là có căn cứ. Tại tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng xét xử vượt quá yêu cầu khởi kiện là không chính xác bởi vì, tuy đơn khởi kiện anh H , chị H1 yêu cầu chị L trả phần đất tranh chấp có diện tích 86m², nhưng trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa Anh H yêu cầu chị L , anh L trả 88,2m² đất theo đo đạc thực tế. Mặc dù diện tích đất Anh H yêu cầu có lớn hơn diện tích mà Anh H và chị H1 yêu cầu tại đơn khởi kiện, nhưng yêu cầu này không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu. Vì khi khởi kiện anh H , chị H1 không có đo đạc cụ thể, đồng thời phần diện tích đất đo đạc thực tế có cùng vị trí, tứ cận với phần đất anh H , chị H1 trình bày tại đơn khởi kiện. Mặt khác, đại diện Viện kiểm sát cho rằng buộc chị L , anh L di dời nhà mà không buộc anh H , chị H1 trả công bồi đắp và giá trị nhà cho chị L , anh L là thiệt thòi cho chị L , anh Liêm. Việc này Hội đồng xét xử thấy rằng: Khi chị L mua nhà đã có sẵn cất hết trên diện tích đất tranh chấp chị L vào ở, không thể hiện bồi đắp và cũng không nói gì đến đất, khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã thẩm định và định giá căn nhà có giá trị 15.945.000 đồng, án sơ thẩm buộc chị L , anh L di dời nhà trả 88,2m² đất cho nguyên đơn và nguyên đơn hỗ trợ di dời 10.000.000 đồng là phù hợp. Do đó, không cần phải hủy án để xét xử lại như đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, chị L không có yêu cầu phản tố theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và chị L cũng không yêu cầu giải quyết trách nhiệm của anh A và chị Đ . Mỗi quan hệ giữa chị L với anh A chị Đ là một mối quan hệ độc lập so với mối quan hệ giữa anh U với Anh H chị H1 . Đây là quyền tự định đoạt của chị L , nên không đặt ra giải quyết trong vụ án này. Tuy nhiên sau này giữa chị L với anh A và chị Đ có phát sinh tranh chấp mà không thể tự thỏa thuận được thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

[3] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo Chị Nguyễn Thị L , giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Như đã phân tích trên đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự: Chị Nguyễn Thị L phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo chị Nguyễn Thị L .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 84/2017/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 . Buộc chị Nguyễn Thị L và anh Dương Văn L phải có nghĩa vụ trả lại cho anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 phần đất có diện tích 88,2m², phần đất tọa lạc xã Q, huyện Đ, tỉnh C có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp phần đất còn lại của anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 điểm M2M3, dài 21m;

Hướng Tây giáp phần đất của anh Lâm Quang T điểm M1M4, dài 21m;

Hướng Nam giáp lộ xe Chà Là – Quách Phẩm điểm M3M4, dài 4,2m;

Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 điểm M1M2, dài 4,2m;

(có sơ đồ đo đạc kèm theo)

2. Buộc chị Nguyễn Thị L và anh Dương Văn L phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ căn nhà và các tài sản gắn liền trên đất để trả lại hiện trạng phần đất tranh chấp cho anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 .

3. Ghi nhận sự tự nguyện của anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 , về việc hỗ trợ chi phí di dời nhà cho chị Nguyễn Thị L và anh Dương Văn L với số tiền là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*).

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Chị Nguyễn Thị L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản với số tiền là 3.000.000 đồng. Khi chị Nguyễn Thị L nộp hoàn trả cho anh Phạm Vũ H .

5. Về án phí:

Anh Phạm Vũ H và chị Chương Thu H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ngày 22/5/2017 anh Phạm Vũ H có dự nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng, biên lai số 0008825 được nhận lại tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

Chị Nguyễn Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 5.997.600 đồng (*chưa nộp*).

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị L phải chịu 300.000 đồng. Chị L có dự nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0009538, ngày 10/01/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu.

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.

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

Thành viên hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Hồ Minh Tấn Huỳnh Văn Út

Trần Trọng Hữu