

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án: 325/2020/DS-PT
Ngày 18- 8 -2020
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 Phạm Trí Tuấn
Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên
Ông Phan Nhật Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Ước Minh Thanh Thúy - 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: Ông Nguyễn Khánh Toàn- Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2020, 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: 149/2018/TLST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2018 về việc: “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 614/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Ch – sinh năm 1957 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt đề ngày 04/8/2020)

Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Thái Huyền Trn là Luật gia – Cộng tác viên của Trung tâm Tư vấn pháp luật tỉnh Cà Mau (vắng mặt)

2. *Bị đơn:* Chị Nguyễn Thị Ng – sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H1, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

- Ông Đỗ Hoàng D - sinh năm 1955 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Bà Trần Thị Ph - sinh năm 1947; (vắng)

Địa chỉ: Đường Ng, phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Anh Lê Văn H - sinh năm 1980 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp H1, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- Ông Nguyễn Văn B - sinh năm 1949 (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Q - sinh năm 1953 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ở Việt Nam: Ấp H1, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Ở nước ngoài: E, AB. T5B3B1, Canada.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B: Chị Nguyễn Thị Ng, anh Lê Văn H. (vắng mặt)

- Ngân hàng A - Chi nhánh thành phố C.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng: Ông Nguyễn Văn C – Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng A – Chi nhánh thành phố C (Đơn xin vắng mặt đề ngày 04/8/2020 mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Thị Ch là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bà Phạm Thị Ch trình bày: Vào khoảng tháng 7/2014 bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Ph 01 phần đất diện tích 6.090m² tọa lạc tại ấp H1, xã H, thành phố C với giá 200.000.000 đồng, đất có vị trí: Phía Đông giáp với ông Q, phía Tây giáp với bà Ng, phía Nam giáp với ông Q, phía Bắc giáp sông C thuộc thửa số 10, 28 tờ bản đồ số 02, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ph năm 1999. Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật và đã thực hiện thủ tục chuyển tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/7/2014. Quá trình chuyển nhượng bà đã giao đủ tiền cho bà Ph và bà Ph đã giao đất cho bà canh tác, hiện vợ chồng bà đang nuôi trồng thủy sản. Sau khi chuyển nhượng thì bà nhận đất luôn. Việc giao đất giữa bà Ph và bà không có cắm cột mốc, đo ranh nên không biết chiều ngang, dài bao nhiêu chỉ biết theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 6.090m², không biết thực tế diện tích bao nhiêu mét vuông, nhưng bà xác định phần đất của bà chuyển nhượng của bà Ph đã bị bà Ng có đất giáp ranh trồng cây, đào mương lấn ranh sang phần đất của bà, tại đơn khởi kiện bà yêu cầu phía bị đơn phải trả phần đất đã lấn ranh ngang 06m, dài 65m diện tích 390m², là hết con mương, con mương này nằm trên đất của bà Ph chuyển nhượng cho bà, vì khi sang nhượng bà Ph nói con mương là bên phần đất bà Ph cho ông B, bà Q mượn để sử dụng, nhưng không có ghi trong hợp đồng chỉ thể hiện diện tích đất chuyển nhượng.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Ng trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha chị là ông Nguyễn Văn B nhận chuyển nhượng của ông K từ năm 1990 và đã được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B năm 1990 với diện tích 4.000m², thửa số 27, tờ bản đồ số 02. Phần đất này trước khi cha mẹ chị đi nước ngoài đã ủy quyền lại cho chị quản lý sử dụng từ năm 2013 đến nay. Hiện nay chị xác định không có lán ranh của bà Ch nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của bà Ch.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày: Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông và vợ ông là bà Nguyễn Thị Q nhận chuyển nhượng của ông K từ năm 1983 và đã được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông đứng tên vào năm 1990 với diện tích 4.000m², thửa số 27 tờ bản đồ số 02. Phần đất này trước khi đi nước ngoài ông, bà có ủy quyền cho con ông là Nguyễn Thị Ng và Lê Văn H sử dụng đúng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay. Phần đất bà Ng quản lý giáp ranh với đất bà Ph mà hiện nay đã sang cho bà Ch. Hiện gia đình ông không có lán ranh đất của bà Ch nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu bà Ch. Phần đất bà Ch kiện ông là con mương, nhưng con mương này có từ lúc ông K chuyển nhượng cho ông. Hiện nay con mương này ông sử dụng để lấy nước nuôi tôm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hoàng D trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Ch.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ph trình bày: Bà xác định tháng 7/2014 bà có chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích là 6.090m² tọa lạc tại ấp H1, xã H, thành phố C cho bà Phạm Thị Ch với giá 200.000.000 đồng, đất có tứ cận: Phía Đông giáp ông Q, phía Tây giáp với bà Ng, phía Nam giáp với ông Q, phía Bắc giáp với sông C thuộc thửa số 10, 28 tờ bản đồ số 02, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Trần Thị Ph. Khi chuyển nhượng có làm hợp đồng theo quy định và đã làm thủ tục chuyển tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09/7/2014. Quá trình chuyển nhượng bà đã nhận đủ tiền của bà Ch và đã giao đất cho bà Ch canh tác, hiện vợ chồng bà Ch đang nuôi trồng thủy sản. Việc chuyển nhượng là theo diện tích trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đo đạc thực tế và không cắm ranh, mốc. Khi giao đất cho bà Ch không đo đạc, cắm ranh để bàn giao. Nay bà xác định bà Ng có lán ranh sang phần đất mà bà đã sang nhượng cho bà Ch ngang 06m dài 65m. Bà biết việc gia đình bà Ng lấn chiếm đất từ lâu, trước khi bà sang nhượng đất cho bà Ch. Con mương tranh chấp là của bà cho ông B, bà Q mượn sử dụng để làm đường nước xỏ vuông không làm giấy tờ chỉ nói miệng. Khi hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng không có nói con mương này là của bà cho ông B mượn sử dụng, chỉ có thể hiện diện tích phần đất chuyển nhượng.

Đại diện Ngân hàng A - Chi nhánh thành phố C, ông Nguyễn Văn Càn trình bày: Ngày 20/02/2002 Ngân hàng A – Chi nhánh thành phố C ký hợp đồng tín dụng với chị Nguyễn Thị Ng số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng). Đến

ngày 11/3/2004 nợ đã quá hạn, đến ngày 04/5/2016 nợ phải trả 9.633.450 đồng, trong đó nợ gốc 3.000.000 đồng, lãi 6.633.450 đồng. Nay Ngân hàng yêu cầu bà Ng phải thanh toán toàn bộ số tiền vay, cả tiền gốc và lãi. Đồng thời Ngân hàng xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS-ST ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 35, Điều 37, khoản 1 Điều 153, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 100, Điều 203 Luật Đất đai; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ch về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Ng trả lại cho bà phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế 190,4m², tọa lạc tại ấp H1, xã H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Về chi phí ủy thác tư pháp bà Phạm Thị Ch phải chịu. Ngày 21/7/2016 bà Ch đã dự nộp 150.000 đồng lai thu số 0000363 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau được chuyển thu.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc bà Phạm Thị Ch phải chịu. Bà Ch đã tạm ứng 7.605.195 đồng để chi trả cho các cơ quan đo đạc xong.

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

Ngày 01/8/2017, bà Phạm Thị Ch là nguyên đơn có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao xét xử lại theo hướng: Yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án buộc ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Q, chị Nguyễn Thị Ng, anh Lê Văn H phải trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 190, 4 m² và 8,9 m² (Lộ + Công) tổng diện tích là 199,3m².

Trong đơn yêu cầu xét xử vắng mặt bà Phạm Thị Ch yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Q, chị Nguyễn Thị Ng, anh Lê Văn H phải trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 190, 4 m². Phần đất này là con mương khi ông B thuê đất của bà Ph vào năm 2006, khi hết hợp đồng thuê đất ông B trả lại đất thuê và chiếm luôn con mương của bà Ph giáp ranh đất ông B.

Giám đốc Ngân hàng A trong đơn xin vắng mặt xác định bà Ch và bà Ng đang dư nợ tại Ngân hàng nhưng không yêu cầu trong việc tranh chấp này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

-Về tố tụng: nguyên đơn và Ngân hàng A – chi nhánh Cà Mau có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt

không lý do mặc dù được triệu tập họp lệ nhiều lần. Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử và thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trong hạn luật định bà Phạm Thị Ch có đơn kháng cáo nên được đưa ra xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Xét nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị Ch, Hội đồng xét xử thấy:

Đơn khởi kiện bà Phạm Thị Ch yêu cầu bà Nguyễn Thị Ng trả lại phần đất diện tích 390 m², kích thước ngang 6 mét, dài 65 mét. Bà Ch cho rằng phần đất này nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ph chuyển nhượng cho bà Ch tại thửa đất số 10 và 28, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp H1, xã H, thành phố C. Ông B và bà Ng cho rằng phần đất trên do ông B chuyển nhượng của ông K và được UBND thị xã C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1990, đất thuộc thửa số 27 tờ bản đồ số 2.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp với quy định của pháp luật.

Hồ sơ thể hiện, ngày 29/11/1999 Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành quyết định số 1300/QĐ.UB với nội dung: Giao đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Trần Thị Ph diện tích 6.090 m² đất Mùa, thửa số 10 + 28. Đồng thời cùng ngày cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ph, trong giấy ghi thửa số 10 diện tích 4.960 m², thửa số 28 diện tích 1.480m². Ngày 28/02/2014 bà Phạm Thị Ch chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của bà Ph (bản đồ 2009 thửa số 37 + 48 tờ bản đồ số 3), được nghi nhận ngày 09/7/2014 phân thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thì thửa số 28 một mặt tiếp giáp kênh C (là đường cong), một cạnh tiếp giáp thửa 27 của ông Nguyễn Văn B và một cạnh tiếp giáp thửa số 10 và 11, tiếp giáp điểm với thửa 14. Thể hiện trên trích lục bản đồ địa chính theo tài liệu đo đạc năm 1990 để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 79, 83) diện tích thửa 28 là 1.400 m², một mặt tiếp giáp kênh C (là đường cong), một cạnh tiếp giáp thửa 27 của ông Nguyễn Văn B và một cạnh tiếp giáp thửa số 10 và 11, một cạnh tiếp giáp thửa 14. Theo tài liệu đo đạc năm 1990 (bản đồ 199) để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phía bị đơn thì thửa 27 của ông Nguyễn Văn B có một cạnh tiếp giáp với thửa số 10 và 28 (BL 79, 83, 50, 51) có diện tích 4.000 m².

Theo các tài liệu đo đạc chính lý năm 2009 (BL 77) thì thửa số 10 thành thửa mới số 37 diện tích 5.379,7 m², thửa số 28 thành thửa mới 48 diện tích

1.124,5 m², thửa 27 thành thửa 50 diện tích chỉ còn 2.560 m² (thiếu 1.440 m²). Điều đáng nói là thửa 48 (số 28 cũ) cạnh tiếp giáp thửa số 10 và số 11 chỉ còn tiếp giáp với thửa số 10 (số mới là 37).

Theo trích đo hiện trạng của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau lập ngày 08/7/2016 (BL 194) thì diện tích của nguyên đơn đang sử dụng là 5.866,5 m² và diện tích đất giao thông (được hình thành sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) là 71,4 m². Diện tích bị đơn sử dụng là 2.929,7 m², diện tích đất giao thông 49,5 m² (được hình thành sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nên phần đất tranh chấp 190,4 m² đối chiếu từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hai đương sự cũng như trên hệ thống bản đồ lập năm 1990 thuộc quyền sử dụng của bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bà Phạm Thị Ch kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ch, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Bà Phạm Thị Ch là người trên 60 tuổi nên miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Thị Ch, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 12/2017/DS –ST ngày 20/7/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

Án phí phúc thẩm bà Ch được miễn, nên được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 001164 ngày 12/8/2017 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Văn Yên

Phan Nhứt Bình

Phạm Trí Tuấn

