

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 110 /2022/DS-PT
Ngày 17 – 5 – 2022
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 Nguyễn Thành Lập

Bà Đinh Cẩm Đào

- 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: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 30/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 2 năm 2022 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:37/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Văn S1, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã A, thành phố C, tỉnh C ..

- Bị đơn: Ông Hồ Văn S2, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã A, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của ông S2: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1978; Địa chỉ cư trú: Số 83 – D, khóm 5, phường 5, thành phố C, tỉnh C (Văn bản ủy quyền ngày 23/4/2022) (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị D, sinh năm 1959 (vắng mặt);

2. Anh Hồ Trung K1, sinh năm 1992 (vắng mặt);

3. Chị Trần Thị Hoài T, sinh năm 1994 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: ấp 3, xã A, thành phố C ., tỉnh Cà Mau.

4 .Bà Lý Kim K2, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp 3, xã A, thành phố C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* Ông Hồ Văn S1 là nguyên đơn; Ông Hồ Văn S2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Hồ Văn S1 trình bày:

Năm 1978, ông S1 khai phá phần đất tọa lạc tại ấp 3, xã A, thành phố C., tỉnh Cà Mau với diện tích khoảng 4.480m^2 (ngang 70m, dài 64m). Trước khi khai phá, phần đất trên là rừng rậm, đất nhì tì. Sau khi khai phá, ông S1 dùng trồng lát để bán và quản lý đến năm 2003, ông S1 cất nhà bằng cây gỗ địa phương để ở. Khi chuyển dịch nuôi tôm, ông S1 mới cải tạo đất để nuôi tôm, lên líp lập vườn, trồng cây và nuôi cá đến năm 2012, ông S1 cất nhà cấp 4 ở cho đến nay. Năm 1993, có đoàn lập bản đồ địa chính khi đó ông S1 là giáo viên không có nhà nên ông S1 không đăng ký kê khai phần đất. Năm 2016, người em trai tên Hồ Quý Xâm tranh chấp đất với ông S2 nên quá trình giải quyết vụ án đến năm 2017, ông S1 mới biết được việc ông S2 đăng ký phần đất này nhưng lúc này, anh em còn thuận thảo nên không có ý kiến gì. Đến năm 2020, ông S1 làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S2 ngăn cản từ đó xảy ra tranh chấp. Hiện phần đất này theo đo vẽ thực tế có diện tích $4087,2\text{m}^2$ trên đất có xây dựng căn nhà diện tích $203,5\text{m}^2$ (trong đó, diện tích nhà là $169,7\text{m}^2$ và diện tích mái che $33,8\text{m}^2$). Ngoài ra, trên đất còn trồng cây ăn trái như biên bản thẩm định của Tòa án đã ghi nhận vào ngày 11/11/2020 và theo định giá phần đất có giá trị 1.786.106.000đ, công trình xây dựng trên đất có giá trị 584.081.000đ, cây trồng trên đất có giá trị 90.718.000đ. Tổng giá trị tài sản tranh chấp là 2.460.905.000đ (hai tỷ bốn trăm sáu chục triệu chín trăm lẻ năm nghìn đồng).

Ông S1 xác định phần đất tranh chấp không phải là di sản thừa kế nên không đặt ra yêu cầu chia thừa kế mà phần đất này của ông S1, do ông S1 khai phá. Do đó, ông S1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông S2 và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là $4087,2\text{m}^2$, tọa lạc tại ấp 3, xã A, thành phố C., tỉnh Cà Mau thuộc quyền sử dụng của ông. Riêng chi phí đo đạc, thẩm định giá ông không đặt ra yêu cầu gì đối với ông S2. Ngoài ra, ông S1 không yêu cầu gì khác.

Bị đơn, ông Hồ Văn S2 trình bày:

Năm 1984, ông S2 khai phá phần đất hoang, tọa lạc tại ấp 3, xã A, thành phố C., tỉnh Cà Mau và đã đăng ký kê khai, được nhà nước ghi nhận vào sổ mục kê vào năm 1999, được chỉnh lý biến động vào năm 2009 thuộc các thửa: Thửa số 168 có diện tích $6.828,4\text{m}^2$, thửa số 184 có diện tích $6.262,9\text{m}^2$ và thửa số 199 có diện tích $7871,4\text{m}^2$.

Khoảng năm 1979, ông S1 lập gia đình được cha ông là cụ Hồ Văn Sánh (chết năm 2005) sang nhượng phần đất sau hậu cho vợ chồng ông S1 ra ở riêng và cất nhà ở Lung Cả Cùng thuộc ấp 3, xã A, thành phố C.. Năm 2010 – 2011, do đường đi lại khó khăn nên ông S1 hỏi mượn ông phần đất hiện đang tranh

chấp để cất nhà bằng cây gỗ địa phương cho con cháu ở thuận tiện trong việc đi học nhưng việc mượn chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ gì chỉ có người em tên Hồ Thị Đẹp biết, chứng kiến. Năm 2013, khi đường lộ giao thông được nâng cấp thành lộ bê tông thì ông S1 có hỏi ông S2 cất nhà cấp 4 để ở, ông S2 cũng đồng ý. Đến năm 2015, ông S1 cất nhà, trồng cây, nuôi cá. Đến năm 2020, ông S1 xây hàng rào cao 02m, dài 64m và yêu cầu cơ quan chức năng đo đạc, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông ngăn cản, không đồng ý việc làm giấy của ông S1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông S2 xác định phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế là 4087,2m² tọa lạc tại ấp 3, xã A, thành phố C., tỉnh Cà Mau chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phần diện tích đất này nằm trong tổng diện tích đất đã được ông kê khai, đăng ký mục kê thuộc thửa đất số 168 có diện tích 6.828,4m², hiện phần diện tích còn lại là 2.741,2m² ông Xăm đang quản lý sử dụng cùng với một phần diện tích đất mà cha ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Do đó, ông S2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S1 và yêu cầu Tòa án công nhận phần diện tích đất tranh chấp là 4.087,2m² thuộc quyền sử dụng của ông. Đồng thời, buộc ông S1 cùng gia đình gồm vợ và các con ông S1 hiện ở trên đất tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng gồm nhà ở, cây trồng trả lại đất cho ông S2, ông S2 sẽ thanh toán lại giá trị căn nhà, cây trồng và công trình khác trên đất cho ông S1 cùng gia đình theo chứng thư thẩm định giá.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị D, anh Hồ Trung K1, chị Trần Thị Hoài T và bà Lý Kim K2 trình bày:

- Bà Lê Thị D, anh Hồ Trung K1, chị Trần Thị Hoài T là vợ và con của ông Hồ Văn S1, hiện đang chung sống với ông S1 trên phần đất tranh chấp thống nhất trình bày của ông S1, không có ý kiến gì khác.

- Bà Lý Kim K2 là vợ của ông Hồ Văn S2 thống nhất ý kiến của ông S2, không có ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn S1.

Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.087,2m² tọa lạc tại ấp 3, xã A, thành phố C., tỉnh Cà Mau theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường được đóng dấu, ký tên ngày 19/11/2020 thuộc quyền sở hữu của ông Hồ Văn S1.

(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường ngày 19/11/2020)

Buộc ông Hồ Văn S1 hoàn trả cho ông Hồ Văn S2 số tiền 178.610.000đ (một trăm bảy mươi tám triệu sáu trăm mười nghìn đồng) do có công khai phá, quản lý đất.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn S2 về việc buộc ông Hồ Văn S1 cùng những người đang ở trên phần đất tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng gồm nhà ở và cây trồng trên đất.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/01/2022, ông Hồ Văn S1 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Ông Hồ Văn S1 không đồng ý trả cho ông Hồ Văn S2 số tiền 178.610.000 đồng.

Ngày 24/01/2022, ông Hồ Văn S2 có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hồ Văn S1, ông Hồ Văn S2 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông Hồ Văn S1 tranh luận: Yêu cầu Tòa án xem xét các chứng cứ có tại hồ sơ. Phần đất tranh chấp, ông khai phá năm 1978. Năm 2017, ông có đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do tranh chấp ranh với ông Xạm nên ông Xạm không ký giáp ranh cho ông làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông Trần Văn Đ tranh luận: Ông S2 sống chung với ông Sành nên có điều kiện cải tạo phần đất tranh chấp, tát đìa, bắt cá. Trong khi, ông S1 về sống, canh tác đất ở lung Tur Thor nên không có sử dụng đất tranh chấp. Ông S2 kê khai phần đất tranh chấp năm 1999 nên có căn cứ xác định: Ông S2 là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất tranh chấp. Năm 2005, các anh em của ông S1 có thỏa thuận chia đất như hiện trạng đang sử dụng nên ông S1 về sử dụng đất từ năm 2010 đến nay. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa án sơ thẩm. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 02 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn S1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn S2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Hồ Văn S1 kháng cáo cho rằng, phần đất tranh chấp do ông S1 khai phá từ năm 1978 và canh tác đến nay đã 43 năm. Ông S1 không đồng ý trả cho ông Hồ Văn S2 công khai phá, quản lý đất số tiền 178.610.000 đồng. Ông S2 cho rằng, phần đất tranh chấp do ông S2 khai phá, cải tạo từ năm 1984 đến năm 2010 –

2011. Năm 2010 – 2011, ông S1 hỏi mượn ông S2 phần đất trên nên ông đồng ý cho mượn đến nay. Xét kháng cáo của ông S1, ông S2, Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Xét quá trình khai phá đất: Theo những người đã và đang công tác tại ấp 3, xã A, thành phố C., tỉnh Cà Mau như ông Từ Công Thường, ông Nguyễn Văn Ổ và nhiều người dân sống ở địa phương đều xác nhận: Phần đất tranh chấp là do ông Hồ Văn Sành tự chiếm và ông Sành cho ông S1 canh tác (BL 139-143). Mặt khác, theo ông Nguyễn Ngọc Thiện (BL 294) xác định: Đây là đất nhĩ tỳ có nhiều người khai phá như ông Bùi Văn Thảo, ông Nguyễn Văn Thọ, ông Bùi Văn Huyền có khai phá một phần, sau đó các ông này nhượng lại cho ông S1. Ông Đặng Thành Thông (BL 146) xác nhận: 15 năm trước, ông Thông có lấy cốt của ông ngoại ông Thông tại phần đất ông S1 đang ở, ông S1 có hỗ trợ cho ông 05 bao xi măng. Tất cả xác nhận trên phù hợp với trình bày của mẹ và anh chị em của ông S1, ông S2 như bà Phạm Thị Mãnh, ông Hồ Quý Xâm, bà Hồ Thị Màu, bà Hồ Thị Hằng, bà Hồ Thị Bé là ông Sành cho ông S1 phần đất khoảng 2.000 m². Sau đó, ông S1 khai phá thêm phần đất nhĩ tỳ. Ông Hồ Văn S2 không có chứng cứ nào chứng minh việc khai phá đất như ông S2 trình bày. Hơn nữa, theo các ông Hồ Sáng Tỏa, Điệp Hoàng Điệp (BL 305, 306): Là những người công tác chung với ông S2 xác nhận: Năm 1986, ông S2 mới nghỉ việc về nhà. Do đó, có cơ sở xác định phần đất tranh chấp do ông Sành cho ông S1 một phần, còn một phần ông S1 khai phá đất hoang.

[3] Xét quá trình sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Ổ xác nhận: Khoảng năm 2007 – 2008, ông S1 bao phần đất khoảng 4.000 m² để cất chòi, nuôi cá. Ông Bùi Văn Tường, ông Nguyễn Văn Triều xác nhận: Trước khi làm lộ, ông S1 bao bờ, đào ao, cất chòi trên đất khoảng năm 2005 – 2006 và nhiều người dân ở địa phương (BL 141, 142, 145, 147, 148) xác nhận: Ông S1 cất nhà ở trên đất từ năm 2010). Chính ông S2 thừa nhận: Năm 2010 – 2012, ông S1 về cất nhà ở trên đất cho đến nay. Ông S2 cho rằng, ông S1 về ở trên đất là có hỏi mượn ông S2. Trình bày của ông S2 là không có chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, nếu là đất của ông S2 thì vì sao năm 2016, ông Xâm với ông S1 có tranh chấp ranh đất với nhau được chính quyền địa phương hòa giải, ông S1 không có ý kiến gì. Tại các lời trình bày của bà Phạm Thị Mãnh, ông Hồ Quý Xâm, bà Hồ Thị Màu, bà Hồ Thị Hằng, bà Hồ Thị Bé xác định: Ông S1 được cho diện tích 2.000 m², sau đó ông S1 khai phá thêm đất nhĩ tỳ được khoảng 4.000 m². Như vậy, ông S1 là người khai phá và cải tạo đất được cho đến năm 2005 đã cải tạo đất phèn, vườn tạp năng suất thấp thành vườn trồng cây ăn trái, nuôi cá, cất nhà cơ bản và sinh sống ổn định thời gian dài trên đất.

[4] Ông S2 và người đại diện theo ủy quyền của ông S2 cho rằng, phần đất tranh chấp do ông S2 khai phá nên ông S2 đã đăng ký đất tranh chấp vào năm 1999, tại thửa số 168. Hội đồng xét xử xét thấy, ông S2 khai phá đất là không có cơ sở như nhận định tại đoạn [2]. Hơn nữa, hai thửa số 86, 87 tờ bản đồ số 03 (sổ mục kê năm 1999 là hai thửa 184, 199), ông Sành đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996. Đến năm 1999, ông S2 lại kê khai, đăng ký 03 thửa 168, 184, 199 tờ bản đồ số 02 trong đó có hai thửa 184, 199 ông Sành đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL 228). Do đó, không thể căn cứ vào việc đăng ký, kê khai đất để xác định ông S2 quản lý, canh tác đất.

[5] Án sơ thẩm xác định ông S2 có công sức cải tạo và đầu tư trên đất nên buộc ông S1 trả cho ông S2 số tiền 178.610.000 đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm. Ông S1 không phải trả cho ông S2 số tiền 178.610.000 đồng.

[6] Về chi phí đo đạc, thẩm định giá tài sản: Tại cấp sơ thẩm, ông S1 không yêu cầu ông S2 trả lại. Ông S1 cũng không có kháng cáo về phần này nên ông S1 chịu chi phí đo đạc, định giá. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tuyên ông S1 chịu chi phí trên tại phần quyết định là thiếu sót nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm. Ông S1 phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá số tiền 12.650.000 đồng. Ông S1 đã nộp xong.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông S1 không phải chịu. Ông S2 đã trên 69 tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm miễn theo quy định.

[8] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông S1; không chấp nhận kháng cáo của ông S2. Sửa bản án sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông S1 không phải chịu, ông S2 được miễn.

[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 ông Hồ Văn S1.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn S2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2022/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn S1.

Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 4.087,2m² tọa lạc tại ấp 3, xã A, thành phố C., tỉnh Cà Mau theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường được đóng dấu, ký tên ngày 19/11/2020 thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Văn S1.

(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường ngày 19/11/2020)

Không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Văn S2 về việc buộc ông Hồ Văn S1 cùng những người đang ở trên phần đất tháo dỡ, di dời toàn bộ công trình xây dựng gồm nhà ở và cây trồng trên đất.

Chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Hồ Văn S1 phải chịu chi phí đo đạc, thẩm định giá số tiền 12.650.000 đồng. Ông S1 đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Văn S1 không phải chịu, ông Hồ Văn S2 được miễn nộp theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Văn S1 không phải chịu, ông Hồ Văn S2 được miễn nộp theo quy định.

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 thỏa 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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- 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