

Bản án số: 216/2020/DS-PT

Ngày 07- 7- 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 Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Nhựt Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Quang Nhựt - 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 Đoàn Văn Vâng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 7 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: 378/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2018 về việc: “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2018/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 235/2020/QĐPT-DS ngày 08 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: 1. Ông Huỳnh Anh K, sinh năm 1960 (Có mặt)

2. Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 151, đường Q, Phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông K và bà N: Bà Huỳnh Thị Hồng N; Địa chỉ: 70/1E1 đường 109, khu phố 5, phường P, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2019) (hủy bỏ ủy quyền tại phiên tòa phúc thẩm)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K và bà N: Ông Thái Văn C là Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hăng luật N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt)

2. Bị đơn: 1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958 (Vắng mặt)

2. Bà Đường Thị Xuân M, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

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

1. Anh Phan Trung H (Vắng mặt)
2. Anh Đường Tấn T (Vắng mặt)
3. Anh Nguyễn Thanh L (Vắng mặt)
4. Chị Nguyễn Ngọc Y (Vắng mặt)
5. Anh Nguyễn Hoàng B (Vắng mặt)
6. Cháu Nguyễn Hoàng D, 15 tuổi (Vắng mặt)

Đại diện hợp pháp theo pháp luật của Nguyễn Hoàng D: Anh Nguyễn Thanh L và chị Nguyễn Ngọc Y (là cha, mẹ của D).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau

7. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố C: Ông Lê Thanh D, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố C (Văn bản ủy quyền ngày 10/5/2018) (có đơn xin xét xử vắng mặt)

4. Người kháng cáo là nguyên đơn ông Huỳnh Anh K và bà Huỳnh Thị Kim N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện của ông K và bà N trình bày: Vào năm 2004, ông Huỳnh Anh K và bà Huỳnh Thị Kim N có nhận chuyển nhượng của ông Trịnh Thanh Tâm và bà Đặng Tuyết T phần đất chiều ngang 17m, chiều dài 49m, diện tích là 833m² tọa lạc tại Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau; đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp quyền sử dụng. Phần đất có ranh giới tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 1A dài 17m; phía Tây giáp thửa đất số 63 dài 17m; phía Nam giáp thửa đất số 67 dài 49m; phía Bắc giáp thửa đất số 63 dài 49m. Năm 2006, ông K và bà N cho ông Huỳnh Ngọc Cửa mượn phần đất sử dụng để làm nơi kinh doanh vật liệu xây dựng. Khi ông Cửa sử dụng đất có xây bức tường tạm thời phía sau rào chắn phần đất theo nhu cầu sử dụng để giữ gìn vật liệu xây dựng. Sau khi ông K và bà N nhận lại đất, đo đạc lại thì phát hiện hộ bà Đường Thị Xuân M lấn chiếm ngang 5,5m, dài 17m; hộ bà Nguyễn Thị N lấn chiếm ngang 05m x dài 17m. Do đó, ông K và bà N khởi kiện yêu cầu bà M, bà N trả lại phần đất lấn chiếm nêu trên; đồng thời yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N, ông Phan Thanh N và bà Đường Thị Xuân M.

Theo bà N trình bày: Nguồn gốc phần đất bà N đang sử dụng là do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Đính vào khoảng năm 1997 - 1998, kích thước ngang 04m x dài 17m, diện tích 68m², tọa lạc tại Ấp B, xã L, thành phố C; được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà và ông Nguyễn Văn M đứng tên vào năm 2007. Bà N đã nhận đất sử dụng và cất nhà ở ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Đến năm 2009, ông M chết. Bà N không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông K và bà N vì bà không có lấn chiếm đất của ông K và bà N.

Theo bà M trình bày: Nguồn gốc phần đất bà M đang sử dụng do bà nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Đính vào khoảng năm 1998 - 1999, kích thước ngang 06m x dài 17m, diện tích 102m² tọa lạc tại Ấp B, xã L, thành phố C,

tỉnh Cà Mau với giá 60 chỉ vàng 24k. Bà M đã nhận đất sử dụng và cất nhà ở ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Khi chuyển nhượng, giữa bà Đinh và bà M có thỏa thuận về việc thanh toán tiền chuyển nhượng, bà M trả dần cho bà Đinh đến khi đủ 60 chỉ vàng thì bà Đinh sẽ chuyển tên quyền sử dụng cho bà M. Đến năm 2007, bà M trả đủ số vàng chuyển nhượng và bà Đinh chuyển tên quyền sử dụng đất cho bà và chồng là ông Phan Văn Nghĩa đứng tên (ông Nghĩa chết năm 2012). Bà M không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông K và bà N vì bà không lấn chiếm đất của ông K và bà N.

Theo ý kiến trình bày của Ủy ban nhân dân thành phố C tại Công văn số 782/UBND-NC ngày 09/4/2018: Hai phần đất Ủy ban nhân dân thành phố C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn M – bà Nguyễn Thị N và ông Phan Thanh N – bà Đường Thị Xuân M, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Đinh. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 03 hộ thì phần đất ông Nghĩa – bà M, ông M – bà N không chồng lấn lên phần đất của ông K – bà N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 34; Điều 37; Điều 38; điểm đ khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 203 Luật Đất đai; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Anh K và bà Huỳnh Thị Kim N đòi bà Nguyễn Thị N trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 67,4m². Kích thước: cạnh M4M5 = 04m; cạnh M5M6 = 16,84m; cạnh M6M7 = 04m; cạnh M7M4 = 16,84m thuộc thửa số 157, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 12/11/2007 cho ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Thị N đứng tên.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Anh K và bà Huỳnh Thị Kim N đòi bà Đường Thị Xuân M trả diện tích đất theo đo đạc thực tế 101,2m². Kích thước: cạnh M3M4 = 06m; cạnh M4M7 = 16,84m; cạnh M7M8 = 06m; cạnh M8M3 = 16,87m thuộc thửa số 156, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 12/11/2007 cho ông Phan Thanh N và bà Đường Thị Xuân M đứng tên.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

3. Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo đạc, chi phí định giá, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 30/7/2018, nguyên đơn là ông Huỳnh Anh K và bà Huỳnh Thị Kim N kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Thái Văn C là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Huỳnh Anh K, bà Huỳnh Thị Kim N trình bày: Bản án sơ thẩm vi phạm tố tụng dân sự nên Quyết định của bản án không được khách quan, không đối chất với ông Cửa để tham gia tố tụng vì ông Cửa là người đang thuê đất của ông K, bà N. Các đương sự khác không được xác minh làm rõ. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Huỳnh Anh K trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của Luật sư.

Qua đo đạc thực tế thì phần đất của bà Nguyễn Thị N và bà Đường Thị Xuân M đều nằm chồng lên phần đất của ông Huỳnh Anh K, bà Huỳnh Thị Kim N. Do đó việc UBND thành phố C có công văn xác định “việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cả ba hộ trên đều đúng” là không chính xác. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp trước hai bị đơn. Đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Giao hồ sơ về cho Tòa án sơ thẩm xét xử lại.

Tòa án nhân dân cấp cao đã tổng đạt hợp lệ lần thứ 2 nhưng bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng các Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đảm bảo cho các đương sự có các quyền và nghĩa vụ theo quy định; gửi các Quyết định, Thông báo cho Viện kiểm sát cùng cấp, đương sự đầy đủ, đúng thời hạn. Hội đồng xét xử đúng thành phần, phiên tòa diễn ra theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Phần đất của bà N sử dụng có nguồn gốc chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Đính vào năm 1997-1998, bà N cất nhà cấp 4 trên phần đất này từ năm 1999 đến nay, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/2007. Vị trí thửa đất của bà N sử dụng không liền kề với phần đất của ông K, bà N mà cách nhau bởi phần đất của bà M đang quản lý, sử dụng. Phần đất của bà M sử dụng có nguồn gốc chuyển nhượng của bà Huỳnh Thị Đính vào năm 1988-1999, bà M cất nhà trên phần đất này từ năm 1999 đến nay, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12/11/2007. Việc sử dụng đất của bà N và bà M là đúng với hợp đồng mua bán và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Phần đất của ông K, bà N sử dụng có nguồn gốc là của bà Huỳnh Thị Đính chuyển nhượng cho ông Tâm, bà T vào năm 2003. Đến năm 2004, ông Tâm, bà T chuyển nhượng lại cho ông K, bà N. Đến năm 2006 ông K, bà N cho ông Huỳnh Ngọc Cửa mượn để kinh doanh vật liệu xây dựng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, bà N thể hiện thửa đất của ông bà có chiều ngang 17m và chiều dài 49m, không đúng với thực tế đo đạc bị thu hẹp về chiều dài do lộ giới chứ không phải bà N, bà M lấn chiếm. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng

xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà N, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có T hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Huỳnh Anh K, bà Huỳnh Thị Kim N khởi kiện bị đơn bà Nguyễn Thị N và bà Đường Thị Xuân M vì cho rằng bà N, bà M có hành vi lấn chiếm đất của ông bà để sử dụng. Nguyên đơn xác định phần đất 67,4 m² mà bà N đang sử dụng và phần đất 101,2 m² mà bà M đang sử dụng nằm hoàn toàn trong 833 m² đất mà ông K, bà N đã được UBND thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 13/8/2004. Chính vì vậy phía nguyên đơn cũng có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố C cấp ngày 12/11/2007 cho ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị N và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thành phố C cấp ngày 12/11/2007 cho ông Phan Thanh N, bà Đường Thị Xuân M đối với hai phần đất nêu trên.

Bản án sơ thẩm cho rằng “phía nguyên đơn không có căn cứ gì chứng minh việc bà N, bà M lấn chiếm đất” và bản án cũng xác định “diện tích đất thực tế của nguyên đơn hiện nay là thiếu so với quyền sử dụng đất được cấp”. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại không xác định được phần đất thiếu này của nguyên đơn hiện ở vị trí nào? Có phải là hai phần đất mà phía bị đơn đang sử dụng hay không? Tại bản vẽ hiện trạng ngày 14/9/2017 của Trung tâm kỹ thuật - công nghệ - quan trắc - tài nguyên và môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cũng chỉ thể hiện các ranh đất theo chỉ dẫn của các đương sự chứ chưa thể hiện áp ranh của ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND thành phố C đã cấp cho nguyên đơn, bị đơn. Việc áp ranh của ba giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thể hiện rõ ràng diện tích đất được Nhà nước công nhận của từng người, thể hiện được có việc chồng lấn trên giấy chứng nhận hay chồng lấn trên thực tế sử dụng hay không? Xét thấy lời trình bày tại phiên tòa của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, nhận thấy cấp phúc thẩm không thể thực hiện việc thu thập bổ sung các chứng cứ này được nên cần phải hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 25/2018/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giữa:

Nguyên đơn: 1. Ông Huỳnh Anh K, sinh năm 1960

2. Bà Huỳnh Thị Kim N, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Số 151, Quang Trung, Phường 5, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền ông K và bà N: Bà Huỳnh Thị Hồng N;

Địa chỉ: 70/1E1 đường 109, khu phố 5, phường P, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2019) (hủy bỏ ủy quyền tại phiên tòa).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K và bà N: Ông Thái Văn C là Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Hãng luật N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* 1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958

2. Bà Đường Thị Xuân M, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết theo quy định pháp luật.

2. *Án phí dân sự phúc thẩm:* Nguyên đơn ông Huỳnh Anh K, bà Huỳnh Thị Kim N không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông K, bà N mỗi người 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mỗi người đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo các Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 00113, 00114 ngày 30/7/2018 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Cà Mau.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục THADS tỉnh Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Văn Minh