

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

Bản án số: 135/2020/DS-PT
Ngày 17 – 6 – 2020
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: Bà Bùi Thị Phương Loan

Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Trương Minh Bạch – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020 về việc: “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo, bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hứa Văn D1, sinh năm 1961.

2. Bà Lê Thị L, sinh năm 1962.

Cùng trú tại: Số 51/43 - Phan Ngọc Hiển, khóm 3, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện ủy quyền của ông D1, bà L: Bà Lâm Hồng Cẩm - sinh năm 1960 (có mặt).

Trú tại: Số 200/12 - Quang Trung, khóm 3, phường 5, thành phố Cà Mau

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1970.

2. Bà Võ Thị Út H1, sinh năm 1974.

Cùng trú tại: Số 51/51 - Phan Ngọc Hiền, khóm 3, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện ủy quyền của ông T1, bà H1: Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1958 (có mặt).

Trú tại: Số 82F - 19/5, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân thành phố Cà M

Địa chỉ: Số 77, Ngõ Q, phường 9, thành phố C, tỉnh C ..

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bích Nhiên, chức vụ: Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cà Mau (xin vắng mặt).

2. Nguyễn Việt T3, sinh năm 2002.

3. Nguyễn Việt H2, sinh năm 2006.

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Việt H2 và Nguyễn Việt T3: Ông Nguyễn Thanh T1 và bà Võ Thị Út H1.

Cùng trú tại: Số 51/51, Phan N, khóm 3, phường 5, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Việt T3, Nguyễn Việt H2: Ông Nguyễn Văn D2, sinh năm 1958 (có mặt).

Trú tại: Số 82F - 19/5, khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Hứa Văn D1, bà Lê Thị L là nguyên đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Hứa Văn D1 trình bày:

Ông Hứa Văn D1 có phần đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 23, theo sổ mục kê đất có diện tích 596,8m². Đất tọa lạc tại phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Nguồn gốc phần đất trên là do ông D1, bà L nhận chuyển nhượng của ông Phạm Văn Tứ và bà Nguyễn Thị Thiện vào năm 1990, tổng diện tích 507m². Đến năm 1999, ông D1 và bà L nhận chuyển nhượng của ông Lê Chí Dũng phần đất chiều ngang 3.5m, chiều dài một cạnh 13m, một cạnh 15m. Ngoài hai phần đất trên, nguyên đơn không còn nhận chuyển nhượng hoặc được tặng cho phần đất nào khác. Ông D1, bà L đang quản lý hai phần đất nói trên từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay.

Năm 2003, ông D1 và bà L được UBND tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 5901040593, diện tích 300m². Phần đất còn lại diện tích 296,8m² chưa được cấp giấy chứng nhận do nằm trong quy hoạch. Mặc dù hiện nay đã hết quy hoạch nhưng do khó khăn về tài chính nên nguyên đơn chưa làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận phần đất 296,8m².

Khoảng tháng 5 năm 2019, ông Nguyễn Thanh T1 và bà Võ Thị Út H1 xây nhà lấn chiếm sang phần đất của ông D1, bà L. Nay, ông D1, bà L yêu cầu ông T1, bà H1 tháo dỡ công trình, kiến trúc trên đất để trả lại cho ông D1, bà L phần đất tổng diện tích 26.8m² theo Bản vẽ hiện trạng ngày 10/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.

Hiện trạng phần đất tranh chấp lúc xem xét, đo đạc thẩm định so với hiện nay không có gì thay đổi. Ông D1 không yêu cầu thẩm định giá tài sản. Đối với phần đất yêu cầu xác định giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định để giải quyết. Đối với công trình, kiến trúc trên đất tranh chấp ông D1 tự đưa ra giá là 3.000.000 đồng.

-Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh T1 và bà Võ Thị Út H1, ông Nguyễn Văn D2 trình bày:

Ông T1 và bà H1 có phần đất thừa số 001, tờ bản đồ số 25, diện tích 669,08m² tọa lạc tại số 51/51, đường Phan Ngọc Hiển, khóm 3, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau do Ủy ban nhân dân thành phố Cà M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/02/2017 đứng tên Nguyễn Thanh T1 và Võ Thị Út H1. Nguồn gốc phần đất trên là do nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn Trọng vào năm 2017. Phần đất trên giáp ranh với phần đất của ông D1 và bà L.

Khoảng tháng 05 năm 2019, ông T1 và bà H1 có tiến hành xây dựng nhà trên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận. Ông T1 và bà H1 không có lấn chiếm đất của nguyên đơn, nên không đồng ý tháo dỡ công trình, kiến trúc và trả lại phần đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn xác định hiện trạng phần đất tranh chấp lúc xem xét, đo đạc thẩm định so với hiện nay không có gì thay đổi. Bị đơn không yêu cầu thẩm định giá tài sản. Đối với phần đất yêu cầu xác định giá đất do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau quy định để giải quyết. Đối với công trình, kiến trúc trên đất tranh chấp bị đơn thống nhất giá do nguyên đơn đưa ra giá là 3.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố Cà M xin vắng mặt, không có ý kiến về vụ án..

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Việt T3, Nguyễn Việt H2 thống nhất trình bày của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 16/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Văn D1, bà Lê Thị L về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và bà Võ Thị Út H1 tháo dỡ công trình, kiến trúc trên đất để trả lại cho nguyên đơn phần đất tọa lạc tại phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với tổng diện tích 26.8m², theo Bản vẽ hiện trạng ngày 10/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/3/2020, ông Hứa Văn D1, bà Lê Thị L có đơn kháng bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/4/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau kháng nghị yêu cầu sửa án sơ thẩm về phần chi phí thẩm định và án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Hứa Văn D1, bà Lê Thị L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Bà Lâm Hồng Cẩm tranh luận: Ông T1, bà H1 sử dụng diện tích đất thực tế thừa so với diện tích quyền sử dụng đất được cấp; trong khi, ông D1, bà L sử dụng phần đất thiếu so với sổ mục kê. Tại đoạn M8 - M9 trên phần đất tranh chấp có 04 cây dừa do ông Tứ, bà Thiện trồng làm ranh, nhưng hiện nay không còn, chết lúc nào ông D1, bà L không biết. Phần đất tranh chấp từ trước đến nay bỏ trống, không ai sử dụng, những người ở nhà thuê của ông Đinh Hoàng Chiến dùng làm lối đi. Nay yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn D2 tranh luận: Ông đồng ý với quyết định của án sơ thẩm.

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 không chấp nhận kháng cáo của ông D1, bà L, chấp nhận toàn bộ quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông D1, bà L kháng cáo cho rằng: Phần đất tranh chấp 26,8 m² do vợ chồng ông D1 quản lý từ năm 1990 và đã được đăng ký kê khai tại sổ mục kê và thể hiện tại thửa 18, tờ bản đồ số 23. Phần đất của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Tứ, bà Thiện dài 16m và nhận chuyển nhượng của ông Dũng 3,5m là 19,5m là đường thẳng góc chứ không phải cạnh xéo. Phần đất của ông T1, bà H1 thừa 86,55 m² (755,6 m² - 669,08 m²), trong khi đó, phần đất của Đạm, bà L còn thiếu 12,2 m². Nếu tính luôn đất tranh chấp thì thừa 14,6 m². Tại ranh đất tiếp giáp với khu nhà Sở Công an (phía đông) (đoạn M8 – M9) có 4 cây dừa do ông Tứ, bà Thiện trồng. Phần đất của ông T1, bà H1 giáp ranh với ông D1, bà L nhưng khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông D1, bà L không hề hay biết. Do đó, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T1, bà H1 vi phạm pháp luật về quản lý đất đai. Ông D1, bà L yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D1, bà L. Hủy giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cà M cấp ngày 24/02/2017 cho ông T1, bà H1. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau kháng nghị sửa án sơ thẩm về chi phí xem xét, thẩm định và án phí. Hội đồng xét xử nhận định:

[2] Phần đất của ông D1, bà L có nguồn gốc là nhận chuyển nhượng của ông Tứ, bà Thiện diện tích 507 m² (nhận chuyển nhượng từ ông Tứ nhà và đất ở diện tích 75 m² có chứng thực; nhận chuyển nhượng phần đất vườn từ bà Thiện bằng giấy tay diện tích 432 m², không chứng thực) và của ông Dũng diện tích 49 m². Tổng diện tích hai lần chuyển nhượng là 556 m². Điều này được chính nguyên đơn thừa nhận. Theo hồ sơ đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện: Năm 1996, ông D1, bà L có đơn xin đăng ký nhà và đất ở. Năm 1998, Sở Địa chính có tờ trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho ông D1, bà L diện tích 138 m². Năm 2002, Sở địa chính tỉnh Cà Mau có Tờ trình số 364/TT-ĐC ngày 10/7/2002 thay thế Tờ trình năm 1998 cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D1, bà L phần đất ở 300 m² do điều chỉnh quy hoạch (BL 26). Từ đó, năm 2003, ông D1, bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng với diện tích 300 m². Như vậy, ông D1, bà L chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất ở 300 m²; diện tích đất còn lại 296,8 m² (bao gồm diện tích đất tranh chấp 26,8 m²) vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, ông D1, bà L căn cứ vào diện tích đất đăng ký tại sổ mục kê là 596,8 m² để xác định ông T1, bà H1 lấn chiếm đất là không có cơ sở.

[3] Theo Bản vẽ hiện trạng đất ngày 15/8/2009 và ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Trung tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau thể hiện, phần đất ông D1, bà L đang sử dụng là 584,6 m² so với diện tích nhận chuyển nhượng 556 m² là thừa 28,6 m².

[4] Hơn nữa, trên ranh đất (đoạn M8 – M9) theo nguyên đơn trình bày có 04 cây dừa do ông Tứ, bà Thiện trồng nhưng hiện nay 04 cây dừa không còn; nguyên đơn không chứng minh được có 04 cây dừa trên đất do ông Tứ, bà Thiện trồng. Hơn nữa, tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn xác định: Phần đất tranh chấp từ trước đến nay bỏ trống, không ai sử dụng kể cả nguyên đơn cũng không có sử dụng nên những người thuê nhà của ông Đinh Hoàng Chiến dùng làm lối đi và nguyên đơn cũng không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn không có sử dụng đất tranh chấp, không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất tranh chấp mà kiện đòi ông T1, bà H1 là không có cơ sở. Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D1, bà L là có căn cứ.

[6] Tuy nhiên, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nhưng lại buộc bị đơn là ông T1, bà H1 phải chịu chi phí thẩm định lần 2 với số tiền 5.673.000 đồng và chịu án phí số tiền 300.000 đồng là không đúng theo quy định tại các Điều 147, 157 Bộ luật tố tụng dân sự nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau sửa án sơ thẩm về chi phí thẩm định và án phí. Buộc ông D1, bà L phải chịu chi phí thẩm định lần 2 là 5.673.000 đồng. Không buộc ông T1, bà H1 chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000 đồng.

[7] Đối yêu cầu ông D1, bà L về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố Cà M cấp ngày 24/02/2017 cho ông T1, bà H1. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Án phí phúc thẩm, ông Hứa Văn D1, bà Lê Thị L phải chịu theo quy định.

[9] 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 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 kháng cáo của ông Hứa Văn D1, bà Lê Thị L.

Chấp nhận kháng nghị số 04/QĐKNPT -VKS -DS ngày 08 tháng 4 năm 2020 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 09 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hứa Văn D1, bà Lê Thị L về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và bà Võ Thị Út H1 tháo dỡ công trình, kiến trúc trên đất để trả lại cho nguyên đơn phần đất tọa lạc tại phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau với tổng diện tích 26.8m², theo Bản vẽ hiện trạng ngày 10/12/2019 của Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.

Ông Hứa Văn D1, bà Lê Thị L phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ số tiền 11.347.000 đồng (đã thanh toán xong).

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hứa Văn D1, bà Lê Thị L phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 26/6/2019, ông D1 và bà L có nộp tạm ứng án phí số tiền 400.000 đồng (anh Hứa Minh T2 nộp thay), theo Biên lai thu số 0000347 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ. Ông D1, bà L được nhận lại số tiền 100.000 đồng.

Về án phí phúc thẩm: Ông Hứa Văn D1, bà Lê Thị L phải chịu số tiền 300.000 đồng. Ngày 23/3/2020, ông D1, bà L có dự nộp tạm ứng theo biên lai số 0001592 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được đối trừ chuyển thu.

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 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