

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ CẦN THƠ Độc lập- Tự do- Hạnh phúc

Bản án số: 49/2018/DS- PT

Ngày : 16 / 4 /2018.

V/v: Tranh chấp QSD đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trí Dũng

- Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Bình

Bà Huỳnh Thị Bích Vân

Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Huỳnh Thái Ngọc – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phi – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 205/2017/TLPT-DS ngày 01/12/2017 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2018/QĐPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị M

Địa chỉ cư trú: khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C

Địa chỉ cư trú: khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị B.

Địa chỉ cư trú: khu vực H, phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn M.

Viện kiểm sát nhân dân quận O kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày: Năm 1994 bà có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T hai thửa đất 133 và 134 với diện tích 6.800m² tờ bản đồ số 09, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001734 do ông T đứng tên, các ranh đều có trụ từ trước, lúc bàn giao đất có chỉ ranh ông M đồng ý.

Đến năm 1996 thì các trụ ranh giáp ông C đều bị mất bà có yêu cầu ông C cắm lại trụ ranh thì ông nói “đất đó còn đó từ từ cắm”. Tại thửa 133 có một cái mương ngang khoảng 04m dài khoảng 50m thuộc quyền sử dụng đất ông T và do ông đào dẫn nước vào ruộng, phần còn lại là mẫu ranh. Ngày 10/3/2015 ông C nói một nữa con mương là của ông chạy dài hết thửa đất 133, phần đất này bà còn hai trụ ở đầu trong thuộc thửa 1349 (thửa cũ 134).

Ngày 19/3/2016 bà làm cỏ phần đất của bà giáp ranh với đất ông C thì gia đình ông M ra ngăn cản, đe dọa.

Bà làm đơn khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu ông C giao trả phần đất lấn chiếm là 415,3m².

Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông đứng tên và sử dụng 5.610m² đất từ năm 1966 do ông bà để lại, thửa đất này giáp với thửa đất ông T trước đây hiện nay do bà M sử dụng. Trước đây ông và ông T có cùng đào một con mương ngang 1,5m, dài 60m, quá trình sử dụng mương bị lở nay mặt mương rộng 04m. Hai bên cùng sử dụng chung con mương này mỗi bên một nữa, ở phía đầu mương có 02 trụ, 01 trụ sắt áp chiến lược, 01 trụ đá do những người đời trước cắm nay vẫn còn. Khi đoàn đo đạc 302 đến đo thì chính chồng bà M chỉ ranh có các hộ tứ cận chứng kiến cùng bà M và ông.

Ông không đồng ý yêu cầu của bà M đề nghị Tòa bác đơn khởi kiện của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B trình bày: bà thống nhất lời trình bày của Nguyễn Văn C.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2017/DS-ST ngày 12/9/2017 của Tòa án nhân dân quận O tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Nguyễn Văn C giao trả cho bà Nguyễn Thị M phần đất có diện tích 415,3m², tại vị trí (1) theo bản trích đo địa chính số 05/TTKTTNMT ngày 15/02/2017 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ hàng rào có diện tích chiều dài 34m, chiều cao 1,2m và di dời các cây trồng trên đất gồm các loại cây như: Cau hòn loại B 03 cây; xoài loại C 01 cây; xoài loại A 01 cây; bạch đàn loại A 01 cây; dừa loại B 02 cây.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá và án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 22/9/2017 ông Nguyễn Văn C kháng cáo yêu cầu bác đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị M.

Ngày 26/9/2017 Viện kiểm sát nhân dân quận O quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, phần tranh chấp mỗi bên $\frac{1}{2}$.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo vẫn giữ yêu cầu kháng cáo như đã nêu ở trên.

Các đương sự còn lại vẫn giữ yêu cầu như đã nêu trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về thủ tục tố tụng: Đương sự và Tòa án các cấp thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung giải quyết vụ án: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà M diện tích chuyển nhượng là $6.800m^2$ nhưng khi làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M chỉ có $5.964m^2$ thiếu so với diện tích ban đầu chuyển nhượng là $836m^2$, nếu phần đất của bà M cộng luôn phần diện tích tranh chấp $415,3m^2$ thì diện tích chung của bà M vẫn còn thiếu $420,7m^2$.

Đối với lời khai của ông C có nhiều mâu thuẫn về $\frac{1}{2}$ con mương mà ông cho rằng của ông cụ thể trong quá trình giải quyết vụ án ông khai con mương do ông đào, lúc thì ông khai do ông và ông Thâu cùng đào, tại Tòa hôm nay ông lại khai con mương do cha ông đào.

Theo sơ đồ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà M có ghi nhận số đo chiều ngang đất của bà là 30,5m, nhưng theo trích đo địa chính thể hiện số đo thực tế của bà M chỉ còn 26,19m, thiếu 4,31m.

Căn cứ cọc ranh đất tại thửa 1349 mà hai bên đã thống nhất nếu kéo thẳng đến thửa 133 (phần có con mương) thì hết phần mương đều nằm trên phần đất của bà M.

Ông C kháng cáo xin được ổn định phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông nếu căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất của ông cũng đã thừa $9,9m^2$ và thực tế con mương nằm ngoài giấy chứng nhận của ông (nằm bên phần đất của bà M). Do đất của ông cũng đã thừa và ổn định đúng với yêu cầu trong đơn kháng cáo của ông nên không thể giao thêm $\frac{1}{2}$ con mương cho ông được.

Với những căn cứ phân tích trên có cơ sở kết luận kháng nghị là không phù hợp, tại phiên tòa hôm nay đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ xin rút kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/9/2017 của Viện kiểm sát nhân dân quận O và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 bác kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Bà Nguyễn Thị M khởi kiện ông Nguyễn Văn C yêu cầu trả lại 415,3m² đất lấn chiếm. Cấp sơ thẩm thụ lý, xét xử theo quan hệ pháp luật tranh chấp quyền sử dụng đất là có căn cứ đúng pháp luật.

Qua xem xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Nguồn gốc đất bà M đang sử dụng là của ông Nguyễn Văn T. Ngày 28/3/1990 ông T và vợ là bà Nguyễn Thị Tuyết D làm giấy tay chuyển nhượng hết diện tích 6.800m² cho bà M. Đến ngày 08/5/1991 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 001734 tổng diện tích 6.800m², tại hai thửa 133 diện tích 4.025m² và 134 diện tích 2.775m². Đến ngày 27/3/1994 ông T ký hợp đồng chuyển nhượng bán kết quả lao động đầu tư hết diện tích 6.800m² cho bà M và được Ủy ban nhân dân xã T, huyện O ký chấp thuận. Ngày 28/7/2010 bà M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 72362 số vào sổ: CH00500, thửa 133 diện tích 4,025m²; ngày 28/7/2011 tiếp tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 854479 số vào sổ CH01791, thửa mới 1349 diện tích 1.939m² (thửa cũ trong giấy ông T là 134 diện tích 2.775m²) diện tích chung 5.964m² thiếu so với diện tích ban đầu là 836m². Khi tranh chấp được đo đạc thực tế thì đất bà M có diện tích 6.164,7m² thửa 200,7m² so với giấy cấp sau.

Nguồn gốc đất của ông C do ông bà của ông để lại, ngày 14/12/2011 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 878560 số vào sổ CH02207, thửa 136 diện tích 6.750m² và giấy số BE 878559 số vào sổ CH02208, thửa 137 diện tích 5.160m², diện tích chung là 11.910m². Khi đo đạc thực tế thì đất của ông C có diện tích 11.919,9m² thửa 9,9m² so với giấy.

Quá trình sử dụng thì phát sinh tranh chấp bà M cho rằng ông C đã lấn chiếm ranh đất của bà rồi làm hàng rào lưới B40 và trồng cây, ngoài ra ông C còn nói một nữa con mương là của ông.

Qua xem xét, đánh giá các chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ xét thấy yêu cầu của bà M được cấp sơ thẩm chấp nhận là hoàn toàn có căn cứ với các lý do sau:

[2] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T được cấp vào năm 1991 thể hiện rõ thửa 133 diện tích 4.025m², thửa 134 (nay là thửa 1349) diện tích 2.775m², diện tích chung là 6.800m², tuy nhiên khi cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011 tại thửa 134 (1349) chỉ có 1.939m² thiếu diện tích của bà M 836m² chính vì vậy khi đo đạc diện tích đất thực tế so với giấy cấp thiếu đất thì đương nhiên đất của bà M thừa. Do đó với chứng cứ ban đầu là giấy từ ông T chuyển nhượng qua bà M đã chứng minh được hiện tại đất của bà M vẫn còn đang thiếu so với diện tích bà đã chuyển nhượng hợp pháp.

[3] Theo lược đồ giải thửa tỷ lệ 1/2000 vẽ trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T tại thửa 133 có ghi nhận chiều ngang phía ngoài có cả con mương là 30,5m, chiều dài 131m, khi cấp giấy cho bà M ngày 28/7/2010 cũng ghi nhận rõ chiều ngang diện tích đất của bà M là 30,5m, chiều dài 131m, tại công văn 325/UBND ngày 31/5/2017 của Ủy ban nhân dân phường T vẫn xác định chiều

ngang thửa 133 là 30,5m, nhưng khi đo đạc thực tế theo bản trích đo địa chính số 05/TTKTTNMT ngày 15/02/2017 thì diện tích đất chiều ngang của bà M chỉ còn 26,24m (trong đó đất nạc 22.09m, mương 4.15m) đây là chứng cứ thứ hai để chứng minh nguyên con mương là của bà M. Đối với giấy chứng nhận của ông C tại thửa 137 giáp với thửa 133 của bà M được cấp ngày 14/12/2011 (cấp sau bà M 17 tháng) nhưng không ghi nhận số đo chiều ngang đất ông điều này đã minh chứng cho lập luận của ông một nữa con mương là của ông là không có cơ sở.

[4] Theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 23/3/2018 xác định thửa 133 và 1349 của bà M có một bờ bao chạy dọc đường thẳng xuyên suốt hai thửa đất và ông C vẫn thừa nhận bờ bao của bên bà M mà trước đây ông T đắp và khi kiểm tra trên thực tế thể hiện con mương nằm hoàn toàn bên trong bờ bao phần đất của bà M, như vậy đã chứng minh rõ không thể có trường hợp $\frac{1}{2}$ con mương là của ông C được, bởi vì nếu lấy nữa con mương thì sẽ không có đường ranh thẳng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cả hai bên thể hiện và thừa nhận của ông C bờ bao của bà M, nếu $\frac{1}{2}$ con mương của ông C thì càng bất hợp lý vì đất của ông C sẽ lấn thêm qua đất bà M làm cho ranh đất trở thành đường gấp khúc lên đến 207,65m² điều này là không phù hợp với những chứng cứ có trong hồ sơ và thực tế hiện trạng.

[5] Theo lời khai nhận chứng là những người lớn tuổi sống tại địa phương biết rõ sự việc con mương do ai đào cụ thể:

- Ông Nguyễn Văn K sinh năm 1939 trình bày (bút lục 185, 192, 193, 224) trước năm 1970 ông thường trốn quân dịch tại nhà ông T và ông có mượn ông T xới đất nên ông biết rõ con mương do ông T đào và ông có hỏi sao lại chừa lại 1m ông T trả lời “ *mương thì mau lở nếu mình đào hết phần mình thì cặp bên đất mau lở mịch lòng lắm*”.

- Ông Nguyễn Văn L sinh năm 1957 trình bày (bút lục 188, 190, 191, 223) ông sống ở địa phương gần 60 năm, từ năm 1976 đến năm 1993 ông là Phó ban nhân dân ấp H, phần đất trước đây của ông T chuyển nhượng lại cho bà M, năm 1990 khi đoàn đo đạc của tỉnh xuống đo vào năm 1990 thì ông biết phần đất ông T có đào con mương chiều ngang hơn 03 mét để kéo chệt vào đậu cho gần nhà của ông T.

- Ông Nguyễn Văn E sinh năm 1942 trình bày (bút lục 187, 194, 195, 225) Năm 1968 ông T có đào một con mương chiều ngang hơn 03 mét để kéo chệt vào đậu gần nhà ông T, con mương nằm hoàn toàn trong quyền sử dụng của ông T.

- Ông Trần Hoàng F trình bày: Ông là cháu ruột của ông T kêu ông T bằng cậu, do ông T không có con nên ông ở với ông T từ năm 15-16 tuổi nên ông biết rõ ông T chuyển nhượng đất cho bà M vào năm 1994, khi ông về ở thì đã có con mương, bờ mầu là do ông T đào mương đắp lên giáp đất với ông Tám X (gia đình ông C bây giờ).

- Ông Nguyễn Văn Q trình bày (bút lục 215) ông ở khu vực này từ năm 1962 đến nay và hiện tại ông là trưởng khu vực, trên phần đất tranh chấp có con mương từ đầu thửa 133 và thửa 136 kéo thẳng ra sau, từ trước đến nay con mương nước do ông T là chủ đất của thửa 133 và 134 (sau này chuyển cho bà M đứng

tên) đào lên để sử dụng đào cách đây khoảng trên 40 năm, con mương sử dụng chung với phía ông C để kéo nước ra ruộng sử dụng.

Như vậy với các tình tiết, chứng cứ trên và nhiều lời khai nhân chứng cao tuổi sống ở địa phương cũng đều xác nhận phần con mương và bờ bao đều thuộc phần đất của ông T nay là bà M những lời khai nhân chứng là phù hợp với những chứng cứ khác đã được thu thập và phân tích ở trên. Do đó yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn C là không có cơ sở.

Căn cứ đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ là có căn cứ chấp nhận

Vì các lẽ trên Hội đồng xét xử

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn C.

Chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về việc rút quyết định kháng nghị số: 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 26/9/2017 của Viện kiểm sát nhân dân quận O.

Buộc ông Nguyễn Văn C giao trả cho bà Nguyễn Thị M phần đất có diện tích 415,3m², tại vị trí tranh chấp (1) theo bản trích đo địa chính số 05/TTKTTNMT ngày 15/02/2017 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố Cần Thơ (có kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Văn C phải tháo dỡ cọc đá và hàng rào lưới B40 có diện tích chiều dài 34m, chiều cao 1,2m và di dời các cây trồng trên đất gồm các loại cây như: Cau hòn loại B 03 cây; xoài loại C 01 cây; xoài loại A 01 cây; bạch đàn loại A 01 cây; dừa loại B 02 cây.

Chi phí thẩm định, định giá tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 16.282.000 đồng số tiền này được giao trả cho bà Nguyễn Thị M.

Chi phí thẩm định tại cấp phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị M phải chịu 2.980.000 đồng. Bà đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 200.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 009862 ngày 25/10/2016 và 300.000 đồng theo biên lai số 001377 ngày 23/8/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận O.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 001406 ngày 22/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự quận O. Ông C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 Điều 6,7 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Đương sự
- VKSND-TPCT;
- TAND Q. O;
- Chi cục THA. DS Q. O;
- Lưu (2b).

(Đã ký)

Trần Trí Dũng