

Bản án số: 86/2018/DS-PT

Ngày: 27 - 4 - 2018

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 Nguyễn Thành Lập

*Các Thẩm phán:*

Ông Hồ Minh Tấn

Ông Huỳnh Văn Út

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Văn Đoan 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 27 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2018/TLPT- DS ngày 09 tháng 02 năm 2018 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 57/2018/QĐPT-DS ngày 12 tháng 3 năm 2018 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Quách Văn M, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: xã TT, huyện CN, tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:**

1. Ông Huỳnh Minh L, sinh năm 1959 (Có mặt).

2. Bà Quách Hồng P, sinh năm 1961 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Thị trấn CĐV, huyện PT, tỉnh Cà Mau.

**- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà Phan Thị C, sinh năm 1956 (Vắng mặt).

2. Chị Trần Thị H, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

3. Cháu Quách Thảo L, sinh ngày 03/6/2001 (Vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của cháu Quách Thảo L:* Chị Trần Thị H (là mẹ ruột của Quách Thảo L).

Cùng địa chỉ: Thị trấn CĐV, huyện PT, tỉnh Cà Mau.

**- Người kháng cáo:** Ông Quách Văn M là nguyên đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo ông Quách Văn M trình bày: Vào ngày 15/8/1997, ông Nguyễn Thanh B và bà Nhan Thị H có chuyển nhượng cho ông 01 nền nhà chiều ngang 4m, chiều dài 25m và 01 căn nhà gắn liền trên phần đất, tọa lạc tại thị trấn CĐV, huyện PT,

tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt 01 lần. Phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc trước đây là của ông Phan Văn B và bà Đặng Thúy H chuyển nhượng cho ông B và bà H; khi nhận chuyển nhượng phần đất không có tranh chấp. Ông đã kê khai đăng ký hồ sơ địa chính vào năm 2001 và ông trực tiếp quản lý sử dụng đến năm 2007. Năm 2012, có sự chỉnh lý phần đất trên thuộc Tờ bản đồ số 29, thửa số 11 tổng diện tích kê khai là 123,5m<sup>2</sup> có vị trí tứ cạnh theo hồ sơ địa chính năm 2012. Phía Đông giáp phần đất ông Lộ Hữu Phước, ông Huỳnh Minh L, ông Phạm Quốc H và ông Trần Văn G; phía Tây giáp đất ông Trần Văn G; phía Nam giáp lộ đường Nguyễn Việt Khái; phía Bắc giáp sông Cái Đồi Vàm. Do hoàn cảnh ông phải đi làm ăn xa tại Thành phố Hồ Chí Minh, khi đó ông giao phần đất lại cho mẹ ông là bà Trần Thị Ba (đã chết năm 2015) ở và quản lý. Đồng thời có chị ruột của ông là bà Quách Hồng P tới lui chăm sóc mẹ ông. Trong thời gian ông đi khỏi địa phương, ông Huỳnh Minh L là chồng của bà Quách Hồng P, lợi dụng sự không trực tiếp quản lý nhà và đất của ông và sự thiếu minh mẫn của mẹ ông, nên vào năm 2012 ông L đã tự ý phá dỡ căn nhà cũ của ông và xây căn nhà mới trên phần đất của ông và ông L đến Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Đồi Vàm để làm thủ tục chuyển tên nhà ở, đất ở sang tên ông L mà không có ý kiến của ông. Trong khi đó sổ địa chính là do ông đứng tên kê khai từ năm 2001 đến năm 2012. Do đó, ông yêu cầu ông Huỳnh Minh L, bà Quách Hồng P, bà Trần Thị H và bà Phan Thị C trả lại đất cho ông theo đo đạc thực tế diện tích là 109,4 m<sup>2</sup>, đồng thời buộc ông Huỳnh Minh L, bà Quách Hồng P, bà Trần Thị H và bà Phan Thị C phải di dời nhà và vật kiến trúc có trên đất để trả lại đất cho ông.

*Theo ông Huỳnh Minh L trình bày:* Phần đất tranh chấp có nguồn gốc trước đây là của ông Phan Văn B chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Thanh B, có giấy xác nhận ấp, xã và cơ quan có thẩm quyền. Vào tháng 12/1997 ông nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Thanh B căn nhà gắn liền với đất, giá chuyển nhượng 70.000.000 đồng, có biên nhận của ông B. Vào năm 1990, ông M còn nhỏ sống phụ thuộc vào gia đình, nên năm 1997 ông M không có tài sản để mua căn nhà và nền nhà nêu trên. Lý do phần đất và nhà ông sang nhượng mà để cho ông M đứng tên là lúc đó ông có 03 căn nhà, nên để vợ chồng ông M ở căn nhà này và nuôi dưỡng mẹ vợ của ông là bà (Trần Thị Ba); 02 căn nhà còn lại ông ở 01 căn, còn 01 căn ông cho chị ông ở, vì thời điểm hiện tại nhà nước không cho đăng ký quyền sử dụng đất. Cha vợ ông chết năm 1999, mẹ vợ ông chết năm 2015; trước năm 2015 ông M không có yêu cầu gì đối với phần đất này. Năm 2006, ông M ly hôn với bà Trần Thị H phần tài sản chung ông M và bà H không có đề cập đến phần nhà, đất này. Trong quá trình ông M có đơn yêu cầu, ông phát hiện giữa ông B và ông M tái lập lại giấy sang nhượng nhà ở và đất ở vào ngày 15/8/1997, nhằm cố tình chiếm đoạt căn nhà của ông và ông đã yêu cầu đến Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện Phú Tân làm việc. Trước khi xây nhà vào năm 2012 ông có trích lục sơ đồ mặt bằng hiện trạng phần đất và ông có xin giấy phép xây dựng tạm và có hồ sơ xác minh nguồn gốc đất có xác nhận của cấp có thẩm quyền, biên bản xác minh nguồn gốc đất của ông được thị trấn và người dân lân cận xác nhận. Phần đất là của vợ chồng ông chuyển nhượng, ông không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông M.

*Theo bà Quách Hồng P trình bày:* Bà Phỉ thống nhất lời trình bày của ông Huỳnh Minh L, không có ý kiến bổ sung.

*Theo bà Phan Thị C trình bày:* Hiện tại bà được ông Huỳnh Minh L và bà Quách Hồng P cho ở nhờ, bà không có ý kiến. Khi nào Tòa án giải quyết phần đất và căn nhà thuộc về ai thì bà sẽ di dời khi chủ sở hữu có yêu cầu.

*Theo bà Trần Thị H trình bày:* Căn nhà là do ông Huỳnh Minh L và bà Quách Hồng P cho mượn ở, bà không có ý kiến gì đối với căn nhà và nền nhà đang tranh chấp, khi nào Tòa án giải quyết phần đất và căn nhà thuộc về ai thì bà sẽ dời đi khi chủ sở hữu có yêu cầu.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2017/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 157, 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 101, 166 và 170 của Luật đất đai năm 2013; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12, ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Quách Văn M về việc buộc ông Huỳnh Minh L, bà Quách Hồng P, bà Phan Thị C, bà Trần Thị H và Quách Thảo L trả lại cho ông Quách Văn M phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 109,4m<sup>2</sup> (không tính diện tích sân) và yêu cầu phải di dời nhà và vật kiến trúc có trên phần đất nêu trên tọa lạc tại thị trấn CDV, huyện PT, tỉnh Cà Mau.

2. Về các chi phí như: Chi phí đo đạc là 974.000 đồng (chín trăm bảy mươi bốn nghìn đồng), chi phí định giá là 1.556.000 đồng (một triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn đồng). Tổng cộng các khoản chi phí là 2.530.000 đồng (hai triệu năm trăm ba mươi nghìn đồng). Do không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Quách Văn M nên tổng chi phí này ông Quách Văn M phải chịu theo quy định. Ông Quách Văn M đã nộp xong toàn bộ chi phí trên, không phải nộp thêm.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Quách Văn M phải chịu là 9.846.000 đồng (chín triệu tám trăm bốn mươi sáu nghìn đồng). Ông Quách Văn M đã nộp tiền tạm ứng án phí số tiền là 5.557.500 đồng (năm triệu năm trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai thu tiền số 09017, ngày 04/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân nay chuyển thu. Buộc ông Quách Văn M phải nộp thêm số tiền là 4.288.500 đồng (bốn triệu hai trăm tám mươi tám nghìn năm trăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân.

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

Ngày 09/01/2018, ông M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Quách Văn M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Quách Văn M, Hội đồng xét xử xét thấy:

Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp giữa ông M với ông L diện tích 109,4m<sup>2</sup> (không tính phần sàn) tọa lạc tại thị trấn CĐV, huyện PT, tỉnh Cà Mau. Ông M xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp ông M nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh B và bà Nhan Thị H; ông L cũng xác định phần đất tranh chấp là ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Thanh B. Ông M cho rằng do hoàn cảnh ông phải đi làm ăn xa, ông giao phần đất lại cho mẹ ông là bà Trần Thị Ba ở và quản lý. Đồng thời, có chị ruột của ông là bà Quách Hồng P tới lui chăm sóc mẹ ông. Trong thời gian ông không có địa phương, thì ông Huỳnh Minh L ông L đã tự ý phá dỡ căn nhà cũ của ông và xây căn nhà mới trên phần đất của ông và ông L đến Ủy ban nhân dân thị trấn Cái Đôi Vàm để làm thủ tục chuyển tên nhà ở, đất ở sang tên ông L mà không có ý kiến của ông. Do đó, ông M yêu cầu ông L, bà Phỉ và những người liên quan di dời nhà và vật kiến trúc có trên đất để trả đất lại cho ông. Ông L và bà Phỉ không đồng ý trả đất theo yêu cầu ông M.

Xét lời trình bày của ông M, ông L Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại biên bản ghi lời khai ông B ngày 18/3/2015, ông B trình bày: Vào tháng 12/1997, ông có chuyển nhượng vợ chồng ông Huỳnh Minh L một phần đất bao gồm nhà ở gắn liền với đất tọa lạc tại thị trấn CĐV, huyện PT, tỉnh Cà Mau, việc chuyển nhượng không có làm hợp đồng nhưng ông B có viết biên nhận số tiền 70.000.000 đồng và đưa thủ tục chuyển nhượng giữa ông B và ông Bia vào ngày 24/10/1995 cho ông L quản lý. Ông B khẳng định ông không có chuyển nhượng đất cho ông M như ông M trình bày. Tuy nhiên, ông có ký vào giấy sang nhượng nhà ở, đất ở do ông M đem đến vì ông M nói là giấy sang bán giữa ông với ông L đã mất không làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất được, do ông M là em vợ của ông L nên ông không nghi ngờ gì ông mới ký. Mặt khác, tại Báo cáo số 15/BC-ĐTTH, ngày 07/5/2015 của Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an huyện Phú Tân về kết quả xác minh đơn yêu cầu của ông Huỳnh Minh L yêu cầu xử lý ông Quách Văn M có hành vi làm giả giấy tờ để chiếm đoạt phần nhà ở gắn liền với đất của ông L: Qua làm việc của Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an huyện Phú Tân với ông M, ông M đã thừa nhận từ trước đến nay không có sang nhượng đất ở, nhà ở và cũng không có giấy tờ gì chứng minh phần đất diện tích 100m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 1, thị trấn Cái Đôi Vàm, huyện Phú Tân (tức là phần đất hiện nay các bên tranh chấp) là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông M. Sau khi biết được trong mục kê địa chính có tên Quách Văn M từ đó ông cho rằng phần đất trên là của mình nên đã nhờ người lập không giấy sang nhượng nhà ở, đất ở vào thời điểm năm 1997 giữa ông với ông Nguyễn Thanh B, sau đó làm đơn yêu cầu ông L trả lại phần đất nêu trên. Bà H (vợ trước của ông M) khẳng định, bà H về chung sống với ông M từ năm 1994 ở ấp Cái Chim, xã Trần Thới, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau; Đến năm 1997, bà H cùng ông M đến thị trấn Cái Đôi Vàm sinh sống mua bán. Chị chồng bà H là bà Quách Hồng P và anh rể là ông Huỳnh Minh L cho bà H và ông M mượn căn nhà ở mua bán, thời điểm này bà H và ông M không có tài sản riêng. Đến năm 2006, bà H và ông M ly hôn và thống nhất phân tài sản chung chỉ có ti vi, đầu máy, ghế, giường và khoản nợ là 12.000.000 đồng không nói gì đến căn nhà và phần đất tranh chấp hiện

nay. Từ khi ly hôn cho đến nay, bà H vẫn sinh sống trên căn nhà mượn này để nuôi con và mẹ chồng (mẹ ruột ông M) cho đến khi mẹ chồng qua đời. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông M cho rằng khi ly hôn với bà H không đề cập đến phần nhà và đất này vì lúc đó căn nhà và đất này là của mẹ ông cho vợ chồng ông mượn ở. Đối với những xác nhận do ông M cung cấp như xác nhận của ông Lê Văn Tri cũng như lời khai của ông Chung Thế V trình bày phần đất tranh chấp là của vợ chồng ông B chuyển nhượng lại cho ông M; tuy nhiên những người này xác nhận biết trong trường hợp là ở gần phần đất tranh chấp chứ không chứng kiện việc chuyển nhượng giữa ông B với ông M; mặt khác lời trình bày của những người này trái ngược với trình bày của ông B nên lời trình bày của ông Tri, ông Vĩ là không có cơ sở. Xét thấy án sơ thẩm bác yêu cầu của ông M về việc yêu cầu ông L, bà P, bà C bà H bà L trả lại phần đất tranh chấp diện tích theo đo đạc thực tế 109,4m<sup>2</sup> nêu trên là có căn cứ. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Quách Văn M; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Án phí dân dự phúc thẩm ông M phải chịu theo quy định của pháp luật.

[3] Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết; có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng 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 Quách Văn M.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2017/DS-ST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Quách Văn M về việc buộc ông Huỳnh Minh L, bà Quách Hồng P, bà Phan Thị C, chị Trần Thị H và Quách Thảo L trả lại cho ông M diện tích đất theo đo đạc thực tế 109,4m<sup>2</sup> (không tính diện tích sân) tọa lạc tại thị trấn CĐV, huyện PT, tỉnh Cà Mau và phải di dời nhà, vật kiến trúc trên đất để trả lại đất cho ông M. (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

Chi phí đo đạc 974.000 đồng, chi phí định giá 1.556.000 đồng ông M phải chịu (ông M đã nộp xong).

Án phí dân sự sơ thẩm ông M phải chịu 9.846.000 đồng; Ngày 04/12/2015 ông M đã dự nộp 5.557.500 đồng biên lai thu số 09017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân được đối trừ còn phải nộp tiếp 4.288.500 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm ông M phải chịu 300.000 đồng; Ngày 12/01/2018 ông M đã dự nộp 300.000 đồng biên lai thu số 0006871 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Phú Tân được chuyển thu án phí.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- 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**

**Nguyễn Thành Lập**