

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc

Bản án số: 245/2019/DS-PT

Ngày: 25 - 9 - 2019

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 A Đam

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Yên

Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Nhớ là Thư ký 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 25 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử Phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 45/2019/TLPT- DS ngày 21 tháng 01 năm 2019 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 204/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố CM bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử Phúc thẩm số 126/2019/QĐPT-DS ngày 22 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Yến Nh – sinh năm 1976

Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường xí ngh, khóm 7, phường 8, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Tô Hoàng Th – sinh năm 1969. (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Số 379, Ngõ Q, khóm 1, phường Tân X, thành phố CM, tỉnh Cà Mau

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hoàng Ph – sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp Xóm S, xã Hồ Thị K, huyện Thới B, tỉnh Cà Mau

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt;

Người đại diện hợp pháp: Ông La Thiên T - Giám đốc Chi nhánh Cà Mau.

Địa chỉ: Số 175, Lý Thường K, phường 6, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.
Người đại diện theo ủy quyền có ông: Lữ Trọng T, sinh năm 1989 – Tổ trưởng tổ khách hàng cá nhân, Phòng khách hàng. (có mặt)

2/ Ông Võ Văn S - sinh năm 1970;

Địa chỉ cư trú: Nhà không số, đường xí ngh, khóm 7, phường 8, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Tô Hoàng Th – sinh năm 1969.

3/ Bà Hồ Lệ L – sinh năm 1962 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp Xóm S, xã Hồ Thị K, huyện Thới B, tỉnh Cà Mau

- *Người kháng cáo:* Bà Lâm Yên Nh – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Tô Hoàng Th trình bày:*

Vào tháng 3/2016 vợ chồng bà Nh, ông S có nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông ABDOROSET và bà ZAY MAH phần đất ở và phần đất trồng cây lâu năm có chiều ngang 9m, chiều dài 36m, tổng diện tích 290.9m², (trong đó đất ở tại đô thị là 150.0m², đất trồng cây lâu năm 140.90m²) phần đất tọa lạc tại đường Ngô Quyền, khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, chiều ngang 09m, tính từ chỉ giới đường đỏ vào 36m, khi chuyển nhượng chưa bàn giao cắm cột mốc, không xác định được tứ cận. Đến ngày 27/5/2016 vợ, chồng bà Nh được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Đến tháng 7 năm 2016 bà Nh, ông S cần sử dụng phần đất trên thì phát hiện gia đình ông Ph cất nhà lấn qua phần đất của ông, bà có chiều ngang 0.5m, dài 36m. Nên bà Nh, ông S yêu cầu ông Ph phải trả lại phần đất đã lấn chiếm.

Ngoài ra, bà Nh có yêu cầu khởi kiện bổ sung đòi lại phần đất phía trước mặt tiền, giáp lộ đường Ngô Quyền tổng diện tích 48.5m² và yêu cầu tháo dỡ các kiến trúc, công trình trên đất để giao lại toàn bộ mặt tiền phía trước trả cho bà Nh, ông S.

- *Theo bị đơn là ông Nguyễn Hoàng Ph trình bày:*

Trước đây vào năm 2010 vợ, chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ, chồng ông Đào Văn Th và bà Lâm Thị H phần đất có diện tích 162m², cụ thể chiều ngang 4.5m; chiều dài 36m, phần đất tọa lạc tại khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, có tứ cận giáp ranh như sau: mặt tiền giáp lộ Ngô Quyền, mặt hậu giáp đất bà Hạnh, phía bên phải giáp ông Khai, phía trái giáp bà Lâm Yên Nh.

Phần phía trước mặt tiền theo yêu cầu của bà Nh gồm diện tích 48.5m² giáp với quốc lộ đường Ngô Quyền, phần đất này của Nhà nước, quyền sử dụng chung nên ông Ph không đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn vì đất đó là lỗi đi chung.

Đối với yêu cầu của bà Nh đòi lại phần đất có chiều ngang 0,5m, dài 36m, theo đo đạc thực tế là 8,1m² ông không đồng ý. Ông Ph cho rằng không có lần đất như nguyên đơn trình bày.

- Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Hồ Lệ L trình bày:

Bà L thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Hoàng Ph, không có ý kiến gì bổ sung.

- Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt trình bày: Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án, không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Tại bản án sơ thẩm số 204/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố CM quyết định:

Áp dụng: Điều 100; 202 của Luật đất đai.

Căn cứ: Điều 147; 157; 158 của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Yến Nh.

1. Buộc ông Nguyễn Hoàng Ph và bà Hồ Lệ L thanh toán số tiền 16.200.000 đồng (Giá trị phần đất ông Ph, bà L trả lại nguyên đơn chiều ngang 0.5m, chiều dài 35.66m bằng tổng diện tích là 8.1m², trong đó diện tích ảnh hưởng mái che t2 1.7m², diện tích ảnh hưởng nhà g 9.3m²) cho bà Lâm Yến Nh, ông Võ Văn S.

Không chấp nhận yêu cầu phần đất phía trước mặt tiền giáp lộ đường Ngô Quyền tổng diện tích 48.5m² và yêu cầu tháo dỡ các kiến trúc, công trình trên đất để giao lại toàn bộ mặt tiền phía trước.

Buộc bà Nh, ông Sử thanh toán lại cho ông Ph, bà L số tiền 5.100.000 đồng.

Các đương sự tự liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 14/12/2018 bà Lâm Yến Nh có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp Phúc thẩm giải quyết bao gồm: Yêu cầu bị đơn là ông Nguyễn Hoàng Ph trả lại phần đất đã cất nhà lấn chiếm qua phần đất của nguyên đơn có diện tích 8,1m², phần đất mặt tiền phía trước có diện tích 48,5m² và tiền đo đạc thẩm định tại chỗ là 5.100.000

đồng; Không đồng ý Tòa án định giá phần đất bị đơn cất nhà lấn chiếm qua phần đất của nguyên đơn, nguyên đơn không đồng ý lấy tiền mà yêu cầu bị đơn trả lại hiện trạng phần đất bị lấn chiếm.

Tại phiên tòa Phúc thẩm ngày 18/6/2019, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo là nhận giá trị phần đất bị lấn chiếm 8,1m² bằng giá trị theo giá thị trường, các yêu cầu khác giữ nguyên và có đơn yêu cầu định giá phần đất tranh chấp. Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau có Công văn số 182/TDS ngày 29/7/2019 giới thiệu ông Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn liên hệ Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long ký hợp đồng định giá; ngày 30/8/2019 ra Thông báo số 285/2019/TB-TA quy định thời hạn định giá đất tranh chấp; tuy Nhên hết thời gian quy định nhưng nguyên đơn không ký hợp đồng định giá theo quy định, nên không có kết quả định giá đất theo giá thị trường để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa hôm nay, ông Tô Hoàng Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu là yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Ph, bà Hồ Lệ L tháo dỡ nhà trả lại phần đất lấn chiếm 8,1m² và phần đất phía trước mặt tiền nhà, giáp lộ Ngô Quyền có diện tích 48,5m² và xin rút một phần kháng cáo đối với phần yêu cầu về tiền chi phí tố tụng là 5.100.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Về 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 vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Sa một phần bản án sơ thẩm buộc ông Ph, bà L trả cho bà Nh, ông S giá trị 8,1m² đất theo giá đất Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xác minh giá thực tế vào ngày 30/5/2019 là 3.700.000 đồng/m² x 8,1m² = 29.970.000 đồng; Không chấp nhận kháng cáo yêu cầu ông Ph, bà L trả phần đất trước mặt tiền nhà, giáp lộ Ngô Quyền vì đây là phần đất nằm trong chỉ giới đường đỏ do Nhà nước quản lý.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của bà Lâm Yến Nh, yêu cầu ông Nguyễn Hoàng Ph, bà Hồ Lệ L tháo dỡ nhà, trả cho bà và ông S phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế có diện tích 8,1m², tọa lạc tại đường Ngô Quyền, khóm 1, phường Tân Xuyên, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, thấy rằng: Về nguồn gốc đất của ông Ph, bà L là năm 2010 vợ, chồng ông có nhận chuyển nhượng của vợ, chồng ông Đào Văn Th và bà Lâm Thị H phần đất có diện tích 162m², ngang 4.5m; chiều dài 36m. Phần đất của bà Nh, ông S nhận chuyển nhượng phần đất của vợ chồng ông ABDOROSET và

bà ZAY MAH vào tháng 3 năm 2016, phần đất có chiều ngang 9m, chiều dài 36m, tổng diện tích 290.9m².

Trong quá trình xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa Phúc thẩm hôm nay, ông Ph, bà L thừa nhận trong quá trình xây dựng nhà không có yêu cầu cơ quan chuyên môn xác định mốc giới theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không kiểm tra trong quá trình xây dựng nên sau khi xây nhà xong mới phát hiện xây nhà chồng lấn qua phần đất bà Nh, ông S. Ông Ph, bà L thừa nhận diện tích đất lấn chiếm theo sơ đồ đo đạc ngày 12/01/2017 với diện tích là 8,1m² và cho rằng không có ý thức chiếm đoạt phần đất này.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Tô Hoàng Th cho rằng tháng 3 năm 2016 ông S, bà Nh nhận chuyển nhượng phần đất của ông ABDOROSSET và bà ZAY MAH chỉ sang nhượng kích thước trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có đến vị trí đất xác định mốc giới và vị trí giáp ranh tứ cận; khi ông S, bà Nh nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Ph, bà L đã có xây nhà kiên cố.

Việc ông Ph, bà L cho rằng ông S, bà Nh nhận chuyển nhượng đất của ông ABDOROSSET và bà ZAY MAH sau khi ông, bà đã cất nhà kiên cố, ông ABDOROSSET và bà ZAY MAH giao đất cho ông S, bà Nh thiếu diện tích nên ông, bà không có lỗi. Tuy nhiên, ông Ph, bà L thừa nhận do sơ suất trong việc kiểm tra trong xây dựng nhà nên có xây nhà chồng lấn sang phần đất của bà Nh, ông S 8,1m² và đang S dụng phần đất chồng lấn này, trong khi đó ông ABDOROSSET và bà ZAY MAH đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, bà Nh nên ông Ph, bà L phải có trách Nhiệm với ông S, bà Nh trên phần đất đã cất nhà chồng lấn là 8,1m². Về phía ông S, bà Nh cũng có lỗi trong việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông ABDOROSSET và bà ZAY MAH, nhưng không yêu cầu người chuyển nhượng chỉ mốc giới và bàn giao đất có đúng diện tích đã chuyển nhượng hay không và ông Ph, bà L đã cất nhà kiên cố, vật liệu là bê tông cốt thép nếu tháo, dỡ nhà trả lại đất thì sẽ làm ảnh hưởng đến toàn bộ kết cấu căn nhà, gây thiệt hại lớn hơn rất Nhiều so với giá trị diện tích đất tranh chấp. Do đó, án sơ thẩm buộc ông Ph, bà L trả cho ông S, bà Nh giá trị đất tranh chấp, không buộc tháo dỡ nhà trả đất là phù hợp, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo yêu cầu tháo dỡ nhà trả đất của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có đơn yêu cầu định giá tài sản, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau có Công văn số 182/TDS ngày 29/7/2019 giới thiệu ông Th là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn liên hệ Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long ký hợp đồng định giá, đến ngày 30/8/2019 ra Thông báo số 285/2019/TB-TA quy định thời hạn định giá đất tranh chấp, hết thời gian quy định nhưng nguyên đơn không ký hợp đồng định giá theo quy định, đây

là lỗi của nguyên đơn, do đó không cơ sở áp dụng giá đất theo giá thị trường cho nguyên đơn.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu ông Ph, bà L trả phần đất hành lang lộ, trước mặt nhà ông Ph, bà L có diện tích 48,5m², xét thấy tại Công văn số 1438/UBND-NC ngày 01/7/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định phần đất tranh chấp giáp lộ Ngô Quyền có diện tích 48,5m² nằm trong lộ giới tuyến đường Ngô Quyền là đất Nhà nước quản lý, người dân không được phép xây dựng công trình trong phạm vi từ chỉ giới đường đỏ đến mé lộ Ngô Quyền. Qua sơ đồ đo đạc đất tranh chấp và công văn trên xác định phần đất tranh chấp có diện tích 48,5m² nằm trong chỉ giới đường đỏ, hiện do Nhà nước quản lý, các đương sự không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng trên phần đất này. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn là có căn cứ pháp luật, nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3]. Đối với kháng cáo yêu cầu xem xét lại chi phí tố tụng là tiền đo đạc đất tranh chấp 5.100.000 đồng, thấy rằng nguyên đơn có thanh toán Hợp đồng số 161 ngày 14/12/2016 để đo đạc đất tranh chấp với số tiền 5.100.000 đồng, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông Ph, bà L có trả cho bà Nh, ông S số tiền 5.100.000 đồng. Theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu chi phí tố tụng trên tỷ lệ diện tích đất khởi kiện được chấp nhận. Trong vụ án này, theo quy định của pháp luật thì ông S, bà Nh phải chịu chi phí tố tụng phần diện tích đất tranh chấp không được chấp nhận yêu cầu; nhưng ông Ph, bà L không có kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút kháng cáo phần chi phí tố tụng nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử Phúc thẩm phần kháng cáo chi phí tố tụng 5.100.000 đồng, không đặt ra xem xét.

[4]. Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lâm Yến Nh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5]. Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa đề nghị Sa một phần bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo như những căn cứ phân tích nêu trên.

[6]. Án phí dân sự Phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Yến Nh nên bà Nh phải chịu án phí dân sự Phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 289, khoản 1 Điều 308 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Yến Nh.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 204/2018/DS-ST ngày 30 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố CM.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Yến Nh.

Buộc ông Nguyễn Hoàng Ph và bà Hồ Lệ L thanh toán giá trị 8,1m² đất tranh chấp với số tiền 16.200.000 đồng (Giá trị phần đất ông Ph, bà L trả lại nguyên đơn chiều ngang 0.5m, chiều dài 35.66m bằng tổng diện tích là 8.1m², trong đó diện tích ảnh hưởng mái che t₂ 1.7m², diện tích ảnh hưởng nhà g 9.3m²) cho bà Lâm Yến Nh, ông Võ Văn S.

Không chấp nhận yêu cầu phân đất phía trước mặt tiền giáp lộ đường Ngô Quyền tổng diện tích 48.5m² và yêu cầu tháo dỡ các kiến trúc, công trình trên đất để giao lại toàn bộ mặt tiền phía trước.

Đình chỉ xét xử Phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nh về việc buộc ông Ph và bà L trả cho bà Nh số tiền chi phí tố tụng là 5.100.000 đồng.

Buộc bà Nh, ông S trả thanh toán lại cho ông Ph, bà L số tiền 5.100.000 đồng, tiền chi phí xem xét, đo đạc, thẩm định tại chỗ ở cấp sơ thẩm.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại cấp phúc thẩm 500.000 đồng, ông Nguyễn Hoàng Ph tự nguyện nộp, đã nộp đủ.

Các đương sự tự liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kể từ ngày đương sự có quyền yêu cầu thi hành án nếu đương sự có nghĩa vụ phải thi hành mà không thanh toán xong khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch bà Nh, ông S phải nộp là 4.850.000 đồng, nộp tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố CM, tỉnh Cà Mau. Đối trừ số tiền bà Nh đã dự nộp 200.000 đồng, lai thu số 0003651 vào ngày 04/11/2016 và 606.000 đồng, tại lai thu số 0003230 vào ngày 08/6/2017. Số tiền còn lại bà Nh, ông S còn phải nộp tiếp là 4.044.000 đồng.

Án phí dân sự có giá ngạch ông Ph, bà L phải nộp là 810.000 đồng (chưa nộp); nộp tại chi cục Thi hành án dân sự thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Án phí dân sự Phúc thăm: Bà Lâm Yến Nh phải chịu 300.000 đồng, ngày 17/12/2018 bà Nh đã dự nộp 300.000 đồng theo Biên lai số 0001810 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

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

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 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 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án Phúc thăm 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 CM;
- Chi cục THADS thành phố CM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Nguyễn A Đam