

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CÀ MAU  
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 100/2022/DS-ST  
Ngày 28 – 4 - 2022  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU**

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thúy Dung.  
Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp.  
Ông Nguyễn Hoàng Kha.

***- Thư ký phiên toà:*** Bà Ngô Thị Thắm – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Cà Mau tham gia phiên toà:*** Ông Châu Long – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và ngày 28 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 194/2020/TLST-DS ngày 21 tháng 5 năm 2020 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 22/2022/QĐXXST-DS ngày 10/01/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị C, sinh năm: 1952 (Có mặt).

Nơi cư trú: Ấp Thạnh Đ, xã Lý Văn L, thành phố CM, tỉnh Cà Mau.

Bị đơn: Ông Hà Ngọc U, sinh năm: 1974.

Ông Hà Ngọc L, sinh năm: 1966.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Ngọc U là ông Hà Ngọc L, sinh năm: 1966. cùng nơi cư trú: Ấp Thạnh Đ, xã Lý Văn L, thành phố Cà Mau theo giấy ủy quyền ngày 02/7/2020 (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Anh Nguyễn Thành T, sinh năm: 1982 (Xin vắng mặt).

Chị Lưu Minh T, sinh năm: 1988 (Xin vắng mặt).

Bà Hà Ngọc Ty, sinh năm: 1970 (Xin vắng mặt).

Ông Tống Thái Tg, sinh năm: 1968 (Xin vắng mặt).

Bà Hà Thị U, sinh năm: 1969 (Xin vắng mặt).

Cùng cư trú: Ấp Thạnh Đ, xã Lý Văn L, Tp. Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Anh Nguyễn Đức H, sinh năm: 1987 (Xin vắng mặt).

Chị Lê Thị B, sinh năm: 1990 (Vắng mặt).

Chị Nguyễn Kim A, sinh năm: 1977 (Xin vắng mặt).

Cùng cư trú: Ấp Thạnh Đ, xã Lý Văn L, Tp. Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:*

Vào năm 1997 bà không nhớ ngày tháng, bà chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc P một phần đất diện tích chiều ngang 8m, chiều dài 36m, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau với giá là 24.000.000đồng. Khi chuyển nhượng chỉ viết giấy tay, không ký kết hợp đồng, không công chứng, chứng thực. Quá trình chuyển nhượng bà đã nhận đủ số tiền từ phía ông P. Đến khoảng 03 - 04 năm sau bà không nhớ rõ ngày tháng năm bà tiếp tục chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc L phần đất diện tích ngang 4m, dài 13m, chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc U phần đất diện tích ngang 4m, dài 13m, các phần đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau với giá chuyển nhượng hai phần đất là 24.000.000đồng. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ làm giấy tay, không có làm hợp đồng, không công chứng chứng thực, bà đã nhận đủ số tiền từ ông L, ông U. Khi chuyển nhượng cho ông L, ông U bà chỉ cho ông L, ông U biết phần đất đó bà chuyển nhượng cho ông L, ông U chứ hai bên không tiến hành đo đạc cắm cột mốc.

Khi ông L cất nhà trên phần đất bà chuyển nhượng cho ông L để cho em ruột ông L là ông U ở và cất nhà trên phần đất bà chuyển nhượng cho ông U để cho con ruột của ông L tên T ở thì phần nhà ông L cất cho ông U ở có lấn qua phần đất còn lại của bà. Khi ông L tiến hành xây cất nhà ông L, ông U không thông báo cho bà biết, không tiến hành đo đạc lại cho chính xác. Bà thì tuổi cao nên thường xuyên đi chơi ở nhà các con không để ý nên không phát hiện ông L cất nhà lấn qua phần đất còn lại của bà. Khi ông U, ông L xây dựng nhà xong thì con bà tên Nguyễn Quang H mới tiến hành đo đạc lại và phát hiện ông L, ông U xây dựng nhà lấn qua phần đất còn lại của bà. Gia đình bà khi đó không có báo với ông L, ông U, không báo chính quyền địa phương nhưng theo bà sự việc này ông L biết nhưng gia đình ông L, ông U cũng không ai nói gì với gia đình bà. Từ những bức xúc đó mà bà gửi đơn ra chính quyền Ủy ban nhân dân xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau nhờ giải quyết tranh chấp nhưng vẫn không giải quyết được (hòa giải không thành). Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Hà Ngọc L trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm cụ thể chiều sâu vào 01m và chiều ngang 8m, diện tích 8m<sup>2</sup> trị giá khoảng 24.000.000đồng (Hai mươi bốn triệu đồng).

Buộc ông Hà Ngọc U trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm sâu 01m và ngang 5m, diện tích 5m<sup>2</sup> trị giá khoảng 15.000.000đồng (Mười lăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà thay đổi yêu cầu, bà xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hà Ngọc L trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm cụ thể chiều sâu vào 01m và chiều ngang 8m, diện tích 8m<sup>2</sup> trị giá khoảng 24.000.000đồng (Hai mươi bốn triệu đồng). Bà yêu cầu Tòa án buộc ông Hà Ngọc L trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm theo bản trích đo hiện trạng ngày 11/8/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Công nghệ Quan trắc Tài nguyên và Môi

trường diện tích  $3,8m^2$ , chiều ngang 0,49, chiều dài 12,63m, trị giá phần đất tranh chấp theo bà là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng). Bà không yêu cầu đối với ông Hà Ngọc U. Ngoài ra bà không yêu cầu gì thêm.

*Tại bản tự khai và trình bày của ông Hà Ngọc L trong quá trình giải quyết vụ án, được bổ sung tại phiên tòa thể hiện:*

Vào năm 2000 ông với em ông là Hà Ngọc P có nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C một phần đất với diện tích  $288m^2$ , chiều ngang 8m, chiều dài 36m, đất tọa lạc tại ấp Thanh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau do ông Hà Ngọc P đứng ra giao dịch chuyển nhượng. Khi nhận chuyển nhượng không có làm hợp đồng, chỉ làm giấy tay, không công chứng chứng thực như bà C trình bày. Đến ngày 21/01/2002 ông Hà Ngọc P và bà Trần Thị Mai H (nay là bà Trần Mai H) vợ ông P được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2016 ông P chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông  $\frac{1}{2}$  diện tích phần đất chiều ngang 4m, chiều dài 36m. Ngày 12/8/2016 vợ chồng ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 936039, số vào sổ cấp GCN: CS 00991. Phần đất còn lại của ông P, bà H cũng được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 936356, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS 01003 ngày 15/8/2016. Đến ngày 19 tháng 8 năm 2016 ông P chết, bà Trần Mai H chuyển nhượng phần đất nói trên cho ông Tống Thái Tg, bà Hà Ngọc Ty và đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau ký xác nhận việc chuyển nhượng vào ngày 20/12/2017.

Đến ngày 11/12/2006 ông với bà Lê Thị C thỏa thuận, ông nhận chuyển nhượng của bà C phần đất diện tích  $104m^2$ , chiều ngang 8m, dài 13m nối liền phần đất đã mua trước đây mà bà C chuyển nhượng cho ông P, bà H. Khi nhận chuyển nhượng hai bên không có làm hợp đồng, chỉ làm giấy tay, giá chuyển nhượng là 24.000.000đồng, việc các bên chuyển nhượng đất có ông Lê Phi H làm chứng, bà C đã nhận đủ tiền từ ông. Phần đất này hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc cắm mốc xác định chính xác vị trí phần đất mà bà C chỉ cho ông biết phần đất ở vị trí này là chuyển nhượng cho ông nên ông quản lý, sử dụng phần đất của ông từ khi chuyển nhượng đến đầu năm 2020 không tranh chấp với ai.

Đến năm 2018 ông tiến hành xây dựng hai căn nhà liền kề cho em ruột của ông là Hà Ngọc U, con ruột của ông Nguyễn Thành T ở.

Phần đất có tứ cận hiện tại khi ông tiến hành xây dựng như sau:

Cạnh dài giáp đất Lê Phi H dài 12,48m.

Cạnh dài giáp đất ông M (ông không biết họ và chữ lót) dài 12,60m.

Chiều ngang giáp đất Lê Thị C dài 8m.

Chiều ngang giáp lộ tự mở Lê Phi H dài 8,50m.

Lúc tiến hành xây dựng ông có thông báo cho gia đình bà C hay nhưng gia đình bà C không qua để đo đạc lại diện tích để giao cho ông. Chỉ có gia đình ông tiến hành đo đạc và phát hiện phần đất giáp ông Lê Phi H còn thiếu 0,52m nhưng ông thấy gia đình bà C xây hàng rào khu mộ xong vì ông với bà C có mối quan hệ bà con thân thích nên ông cũng chấp nhận việc bà C giao không đủ diện tích đất

theo thỏa thuận mà không có nói gì với bà C. Khi đó Lê Phi H có nói phần đất còn dư khoảng  $1,2m^2$  (Đất hình tam giác) do ông nhầm tưởng là đất dư của Lê Phi H nên cất nhà có lấn qua phần đất này. Khi xây dựng xong ông có gặp ông H để thỏa thuận trả tiền  $1,2m^2$  đất thì mới phát hiện không phải đất của H mà là đất của bà C, do phần đất ông nhận chuyển nhượng từ bà C mà bà C giao thiếu diện tích nên ông không trả thêm tiền cho bà C. Phần  $1,2m^2$  này mà coi như bù qua phần thiếu bên giáp Lê Phi H.

Nay bà C yêu cầu Tòa án: Buộc ông trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm hình tam giác được thể hiện tại bản trích đo hiện trạng ngày 11/8/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Công nghệ Quan trắc Tài nguyên và Môi trường diện tích  $3,8m^2$ , chiều ngang 0,49, chiều dài 12,63m trị giá 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng) ông không đồng ý.

Tại phiên tòa ông L cho rằng ông với bà C có mối quan hệ bà con nên khi nhận chuyển nhượng đất hai bên không đo đạc cắm mốc, bà C chỉ nói với ông phần đất khu vực này chuyển nhượng cho ông thì ông quản lý, sử dụng. Khi chuyển nhượng phần đất này là ao đĩa, quá trình sử dụng ông san lấp nhiều lần mới cất nhà được, khi ông san lấp và xây dựng nhà bà C cũng không nói gì. Ông thừa nhận có cất nhà lấn qua phần đất trống hình tam giác được thể hiện tại bản trích đo hiện trạng ngày 11/8/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Công nghệ Quan trắc Tài nguyên và Môi trường diện tích  $3,8m^2$  nhưng theo ông do bà C giao đất cho ông thiếu diện tích chiều dài nên ông mới cất nhà nở chiều ngang mặt tiền, nhưng tổng diện tích ông quản lý sử dụng còn ít hơn tổng diện tích mà ông nhận chuyển nhượng. Do đó bà C yêu cầu ông bồi thường số tiền 50.000.000đồng tương đương  $3,8m^2$  đất ông không đồng ý.

*Quá trình giải quyết vụ án ông Hà Ngọc U trình bày:* Ông không có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị C. Đầu năm 2019 anh ruột của ông là Hà Ngọc L có cất nhà trên phần đất mà ông L nhận chuyển nhượng của bà C và kêu ông về ở. Khi về ở trên đất thì nhà đã cất rồi, từ ngày về ở cho đến nay ông không có xây dựng gì thêm bất cứ công trình nào nên ông không thể lấn đất bà C được. Nay bà C yêu cầu Tòa án: Buộc ông trả lại cho bà C phần đất đã lấn chiếm sâu 01m và ngang 5m, diện tích  $5m^2$  trị giá khoảng 15.000.000đồng (Mười lăm triệu đồng). Ông không đồng ý vì ông không có giao dịch chuyển nhượng đất với bà C cũng không có bất cứ hành vi nào lấn đất bà C. Ngoài ra ông không trình bày gì thêm.

*Quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Thành T và chị Lưu Minh T trình bày như sau:* Anh là con riêng của ông Hà Ngọc L, anh lấy theo họ mẹ ruột của anh. Vào đầu năm 2018 cha anh là ông Hà Ngọc L có kêu vợ chồng anh về sinh sống tại căn nhà mà cha anh đã xây dựng hoàn thành. Anh và vợ anh cùng chung sống trên căn nhà cha anh cho mượn từ năm 2018 cho đến nay. Quá trình sinh sống tại căn nhà mà cha anh cho ở nhờ vợ chồng anh không có xây dựng thêm. Hiện nay bà Lê Thị C khởi kiện cho rằng cha anh (Hà Ngọc L), chú anh (Hà Ngọc U) lấn chiếm đất của bà C. Vợ chồng anh xác định, vợ chồng anh chỉ ở nhờ nhà cha anh cho mượn chứ không cho nên nên sự việc không liên quan đến vợ chồng anh. Vợ chồng anh yêu cầu Tòa án cho vợ chồng anh xin không tham gia tố tụng từ giai đoạn tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đến giai đoạn xét xử sơ thẩm tại Tòa.

Vợ chồng anh chị đồng ý để Tòa án đưa vụ án ra giải quyết vắng mặt vợ chồng anh và cam kết không khiếu nại về sau.

*Quá trình giải quyết vụ án bà Hà Ngọc Ty và ông Tống Thái Tg trình bày như sau:* Vào tháng 12 năm 2017 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng của bà Trần Mai H một phần đất có diện tích ngang 4m, dài 36m, đến ngày 20/12/2017 vợ chồng bà được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau điều chỉnh trang tư chuyển tên qua cho vợ chồng bà đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 936356, số vào sổ cấp GCN: CS 01003 ngày 15/8/2016. Từ ngày được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh sang tên vợ chồng bà thì vợ chồng bà quản lý sử dụng phần đất này cho đến nay.

Nay bà C cho rằng phần đất mà vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ bà Trần Mai H là phần đất của ông Hà Ngọc L là không đúng. Vợ chồng bà có nhờ ông L trực tiếp quản lý 07 phòng trọ và cho thuê phần nhà phía trước để người ta kinh doanh buôn bán. Việc cho thuê và lấy tiền thuê do ông L đứng ra thỏa thuận và thu tiền hàng tháng rồi giao lại cho vợ chồng ông bà.

Vợ chồng bà xác định vợ chồng bà không có lần đất của bà C, việc bà C khởi kiện cho rằng ông L, ông U lấn đất bà C, thì theo bà biết ông U không có đất ở tại vị trí mà bà C yêu cầu, còn phần đất của vợ chồng bà thì bà C không khởi kiện vợ chồng bà nên vợ chồng bà không có liên quan trong vụ án này. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng diện tích bao nhiêu thì sử dụng như khi chuyển nhượng không có lần đất của ai. Vợ chồng bà Ty, ông Tg xác định sự việc không có liên quan đến vợ chồng ông bà nên vợ chồng ông bà yêu cầu Tòa án cho vợ chồng ông bà xin không tham gia tố tụng từ giai đoạn tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đến giai đoạn xét xử sơ thẩm tại Tòa. Vợ chồng ông bà đồng ý để Tòa án đưa vụ án ra giải quyết vắng mặt vợ chồng ông bà và cam kết không khiếu nại về sau.

*Quá trình giải quyết vụ án bà Hà Thị U trình bày như sau:* Bà là vợ của ông Hà Ngọc L. Vào năm 1999, ông Hà Ngọc P, bà Trần Mai H nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị C một phần đất ngang 8m, dài 36m. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng do không có người trông coi, ông P, bà H bận đi làm nên có nhờ vợ chồng ông bà về đó ở và trông coi đất dùm ông P, bà H. Đến năm 2016 vợ chồng ông P, bà H có chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông, bà 1/2 phần đất có diện tích 144m<sup>2</sup> chiều ngang 4m, chiều dài 36m, đến ngày 12/8/2016 ông bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CD 936039, số vào sổ cấp GCN: CS 00991. Từ ngày ông P, bà H nhận chuyển nhượng phần đất từ bà C vợ chồng bà là người trực tiếp ở trên đất và quản lý, sử dụng phần đất này.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu ông Linh chồng bà, bà C cho rằng chồng bà lấn chiếm phần đất của bà C, theo bà vợ chồng không có lần chiếm đất của bà C mà do bà C giao đất không đủ diện tích nên vợ chồng bà cất nhà có chỗ thiếu, chỗ thừa bù lại chứ không có lần như bà C trình bày. Bà xác định việc quản lý, sử dụng đất là do ông L còn bà không nắm được từng vị trí đất.

Bà yêu cầu Tòa án cho bà xin không tham gia không tham gia tố tụng từ giai đoạn tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đến giai đoạn xét xử sơ thẩm tại Tòa.

Bà đồng ý để Tòa án đưa vụ án ra giải quyết vắng mặt bà và cam kết không khiếu nại về sau.

*Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Đức H trình bày như sau:* Vào ngày 20/5/2020 vợ chồng ông (vợ ông là bà Lê Thị B) có nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị C, ông Nguyễn Quang S con bà C phần nhà và đất có diện tích chiều ngang 4m, chiều dài 30m, tổng diện tích 120m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Thanh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 913130 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 08/4/2009 với giá chuyển nhượng 1.130.000.000đồng (một tỷ, một trăm ba mươi triệu đồng) nhưng do phần đất vợ chồng ông chuyển nhượng có diện tích nhỏ nên không thể tách thửa được. Vợ chồng ông thỏa thuận với bà C, ông S cho vợ chồng ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích còn lại của bà C là 533,2m<sup>2</sup>, đất nuôi trồng thủy sản. Khi nào cơ quan chuyên môn cho tách sổ, tách thửa thì vợ chồng ông bà sẽ làm giấy tách quyền sử dụng đất diện tích 120m<sup>2</sup>, phần đất còn lại trả cho bà C, ông S. Theo ông phần diện tích ghi trong tờ thỏa thuận mua bán nhà đất ngày 20/5/2020 là 769,44m<sup>2</sup> ông không biết, vợ chồng ông chỉ biết cơ quan chuyên môn xác định phần đất còn lại là 533,2m<sup>2</sup>.

Do sự việc không liên quan đến ông nên ông xin không tham gia không tham gia tố tụng từ giai đoạn tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đến giai đoạn xét xử sơ thẩm tại Tòa.

*Quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Kim A trình bày như sau:* Bà là vợ của ông Hà Ngọc U, bà với ông U chung sống với nhau vào năm 2013 nhưng không đăng ký kết hôn, hai vợ chồng có một người con chung tên Hà Gia H sinh năm 2014. Khi mới sống chung với ông U, bà và ông U thuê phòng trọ tại ấp Thanh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau để chung sống. Đến cuối năm 2019 ông L anh ruột ông U cất nhà kêu ông U về ở thì ông U dọn về ở trước, đến năm 2020 bà với con bà mới dọn về nhà ông L cho mượn ở nhờ cùng với chồng bà là ông U cho đến nay.

Hiện bà Lê Thị C khởi kiện cho rằng ông Hà Ngọc L, ông Hà Ngọc U lấn chiếm đất của bà C. Bà xác định vợ chồng bà chỉ ở nhờ nhà ông L cho mượn chứ không cho luôn. Theo bà biết thì ông U không có giao dịch chuyển nhượng đất với bà C nên không có chuyện ông U lấn chiếm đất bà C. Từ ngày về ở nhà ông L cho mượn bà với ông U không có xây dựng gì thêm. Theo bà sự việc bà C khởi kiện không liên quan đến bà nên bà yêu cầu Tòa án cho bà xin không tham gia tố tụng từ giai đoạn tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đến giai đoạn xét xử sơ thẩm tại Tòa. Bà đồng ý để Tòa án đưa vụ án ra giải quyết vắng mặt bà và cam kết không khiếu nại về sau.

Đối với anh Nguyễn Thành T, chị Lưu Minh T, bà Hà Ngọc Ty, ông Tống Thái Tg, bà Hà Thị U, anh Nguyễn Đức H, chị Lê Thị B, chị Nguyễn Kim A trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt hợp lệ quyết định phân công thẩm phán, thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập nhiều lần nhưng anh T, chị T, bà Ty, ông Tg, bà Hà Thị U, anh H, bà Kim A có ý kiến xin không tham gia tố tụng, chị B vắng mặt

không rõ lý do.

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Tòa án và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã đảm bảo đúng thủ tục tố tụng theo quy định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng áp dụng các Điều 26, 35, 147, 227, 228 bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai, Nghị quyết 326 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C. Bà C là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên bà C được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Xét đơn khởi kiện của bà Lê Thị C thuộc lĩnh vực tranh chấp quyền sử dụng đất; ông Hà Ngọc U, ông Hà Ngọc L là bị đơn có nơi cư trú tại ấp Thanh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Thành T, chị Lưu Minh T, bà Hà Ngọc Ty, ông Tống Thái Tg, bà Hà Thị U, anh Nguyễn Đức H, chị Lê Thị B, bà Nguyễn Kim A mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ quyết định đưa vụ vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa, giấy triệu tập và các văn bản tố tụng khác nhiều lần theo quy định nhưng anh Thiện, chị Ty, bà Ty, ông Tg, bà Hà Thị U, anh H, bà Kim A có ý kiến xin không tham gia tố tụng, chị B vắng mặt không rõ lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh T, chị T, bà Ty, ông Tg, bà Hà Thị U, anh H, chị B, bà Kim A theo quy định tại Điều 207 và Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét Nội dung tranh chấp:

Tại phiên tòa bà Lê Thị C xác định bà chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc L phần đất chiều ngang 4m, chiều dài 13m, chuyển nhượng cho ông Hà Ngọc U phần đất chiều ngang 4m, chiều dài 13m, đất tọa lạc tại ấp Thanh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau. Hai phần đất nằm liền kề nhau nhưng bà không cung cấp chứng cứ, chứng minh cho lời trình bày của bà. Bên cạnh đó, ông Hà Ngọc L cung cấp cho Tòa án giấy giao kèo thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 11/12/2006 thể hiện bà C chuyển nhượng phần đất cho ông L chiều ngang cộng dồn là 6m, chiều dài 13m, ông L cho rằng hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng thêm 2m liền kề nhưng không ghi vào giấy giao kèo, tổng cộng chiều ngang là 8m, chiều dài 13m. Trong giấy giao kèo có ông Lê Phi H ký tên chứng kiến. Tòa án cũng đã làm việc với ông Lê Phi H (bút lục số 213) ông H xác định khi bà C chuyển nhượng đất cho ông L, ông H có ký tên người làm chứng. Mặc khác, bà C cũng thừa nhận có chuyển nhượng phần đất chiều ngang 8m, chiều dài 13m. Khi chuyển nhượng bà C và ông L đều thừa nhận hai bên không tiến hành đo đạc cắm mốc mà bà C chỉ nói cho ông L biết, bà chuyển nhượng cho ông L phần đất này. Sau khi chuyển nhượng ông L tiến hành san lấp mặt bằng, xây dựng nhà ở nhưng

phía bà C không có ý kiến gì, đến năm 2020 bà C phát hiện ông L cất nhà nở mặt tiền lấn qua phần đất còn lại của bà nên hai bên phát sinh tranh chấp.

Bà C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hà Ngọc L trả lại cho bà phần đất đã lấn chiếm có hình tam giác, tứ cận như sau: Mặt tiền giáp lộ tự mở có chiều ngang 0,45m, chiều dài cạnh bên giáp đất ông Lâm Văn M, ông Tống Thái Tg, bà Hà Ngọc Ty, ông Hà Ngọc L, bà Hà Thị U là 12,63m, Chiều dài cạnh còn lại giáp đất ông Hà Ngọc L là 12,63m diện tích 3,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Thạnh Điền, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (thửa số 2 của bản trích đo hiện trạng do Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau ký ngày 11/8/2020). Do ông L cất nhà trên đất nên bà yêu cầu ông L bồi thường cho bà số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng). Bà không yêu cầu đối với ông U.

[4] Xét về nguồn gốc đất tranh chấp: Bà C cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà, khi bà chuyển nhượng cho ông L hai bên không tiến hành đo đạc cắm mốc cụ thể. Bà sợ thiếu diện tích nên khi giao đất cho ông L bà giao nhiều hơn diện tích mà hai bên thỏa thuận khi chuyển nhượng. Ông L xây cất nhà mà không báo cho gia đình bà biết để tiến hành đo đạc lại cho chính xác, ông L tự cất nhà lấn qua phần đất còn lại của bà. Việc ông L lấn đất bà, ông L biết nhưng ông L không đến gặp bà để thương lượng mà lại đi tìm ông Lê Phi H cháu rể bà để thương lượng bồi thường tiền đất. Ông H báo cho ông L biết, ông L lấn đất bà nhưng ông L vẫn không đến gặp bà để thỏa thuận nên bà yêu cầu Tòa án buộc ông L trả lại phần đất ông L đã lấn chiếm diện tích 3,8m<sup>2</sup> theo bản trích đo hiện trạng do Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau ký ngày 11/8/2020 nhưng vì ông L đã cất nhà ở cố định trên đất nên bà yêu cầu ông L bồi thường cho bà số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng). Ông L cũng thừa nhận phần đất mà các bên đang tranh chấp là của bà C nhưng bà C đã giao cho ông quản lý sử dụng từ năm 2006, sau đó ông san lấp mặt bằng và xây dựng hai căn nhà liền kề nhau vào năm 2018 thì không có tranh chấp với ai. Khi ông tiến hành xây dựng nhà ông có báo với gia đình bà C để tiến hành đo đạc lại nhưng phía bà C không ai qua đo đạc đất cho ông nên ông tiến hành tự đo và phát hiện chiều dài phần đất bà C giao cho ông bị thiếu nhưng chiều ngang thì còn dư nên khi ông cất nhà có cất lấn qua phần đất trống 0,45m. Theo ông thì bà C không còn đất ở khu vực này vì từ ngoài lộ đi vào cho đến đất ông, đất ông H bà C đã chuyển nhượng hết rồi. Phần đất dư là do khi chuyển nhượng hai bên không đo đạc. Nên khi ông cất nhà ông nhầm tưởng đất trống của ông Lê Phi H nên ông định cất nhà xong bồi thường tiền đất cho ông H nhưng khi ông gặp ông H mới biết đất bà C. Theo ông phần đất ông đang thiếu diện tích theo thỏa thuận nên cộng thêm phần đất ông cất lấn sang cũng không dư so với diện tích mà ông nhận chuyển nhượng ban đầu. Từ lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn Hội đồng xét xử thấy rằng việc bà C chuyển nhượng cho ông L phần đất diện tích 104m<sup>2</sup>, chiều ngang 8m, chiều dài 36m là sự thật được các bên thừa nhận nên không cần phải chứng minh. Việc ông L cất nhà chiều ngang mặt tiền giáp lộ tự mở dư 0,45m được các bên thừa nhận nên không cần phải chứng minh. Thực tế phần đất chuyển nhượng trong đó có đất tranh chấp bà C giao cho ông L quản lý sử dụng từ năm 2006, ông L cũng đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà C. Lý giải vì

sau còn phần đất ở vị trí này thì bà C, ông L đều thống nhất do khi chuyển nhượng hai bên không tiến hành đo đạc. Do không tiến hành đo đạc nên thực tế phần đất có diện tích bao nhiêu ông L đang quản lý sử dụng bấy nhiêu chứ không tranh chấp với bà C. Bà C với ông L thì nhà ở gần nhau nên khi ông L san lấp mặt bằng và xây dựng nhà bà C không có bất cứ động thái gì ngăn cản ông L nên chứng tỏ bản thân bà C thống nhất giao phần đất này cho ông L. Bên cạnh đó, diện tích mà ông L sử dụng là  $100,5\text{m}^2$  cộng thêm phần tranh chấp là  $3,8\text{m}^2$  thì diện tích ông L sử dụng là  $104,3\text{m}^2$ . Bà C cũng thừa nhận hai bên thỏa thuận lộ tự mở 3m nhưng thực tế lộ tự mở 2,30m cộng với phần đất trước nhà ông L từ M8 đến N6 là 0,60 ( $2,30 + 0,60 = 2,90$  chưa đủ 3m), M7 đến N5 là 0,45 ( $2,30 + 0,45 = 2,75$  cũng chưa đủ 3m). Diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng  $104\text{m}^2$ , lộ tự mở 3m) thì tổng diện tích ông L sử dụng không có dư như ông L trình bày là đúng.

Mặc khác, về mặt giấy tờ pháp lý thì phần đất tranh chấp không phải là đất của bà C vì bà C không cung cấp được chứng minh đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của bà. Quá trình giải quyết vụ án thể hiện phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đức H và bà Lê Thị B. Ông H và bà B đã được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 928428, sổ vào sổ cấp GCN: CS03975 ngày 09/9/2020. Phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CX 928428, sổ vào sổ cấp GCN: CS03975 ngày 09/9/2020 của ông H, bà B đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cà Mau trả lời cho Tòa án tại Công văn số 1399/CNVPĐKĐĐ ngày 22/6/2021 (bút lục số 151). Còn việc bà C với ông H, bà B tự thỏa thuận do đất ông H bà B nhận chuyển nhượng diện tích đất nhỏ không đủ tách thửa nên bà C đồng ý cho ông H, bà B đứng tên toàn bộ phần đất còn lại của bà C là do hai bên tự thỏa thuận không được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận nên không được xem là thỏa thuận hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án bà C là người đứng đơn yêu cầu Công ty cổ phần thẩm định giá Thuận Việt tiến hành định giá phần đất tranh chấp nhưng bà không đồng ý giá mà Công ty cổ phần thẩm định giá Thuận Việt đã định theo chứng thư thẩm định giá ngày 13/10/2020. Bà cũng không yêu cầu công ty khác tiến hành định giá và cũng không khiếu nại về giá đối với Công ty cổ phần thẩm định giá Thuận Việt. Tại phiên tòa bà không đồng ý mức giá mà công ty đã định, bà đưa ra mức giá 50.000.000đồng đối với diện tích đất  $3,8\text{m}^2$  và yêu cầu ông L phải bồi thường cho bà mà bà không trình bày được bà căn cứ vào đâu để có mức giá này.

Từ những phân tích nêu trên, xét yêu cầu của bà C không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá theo các hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán xong nên không xem xét buộc bị đơn có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn.

[6] Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Tuy nhiên, bà C hiện nay đã trên 60 tuổi, là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 156, 157, 158, 164, 165, 166, 227, 228, 244, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 163, 166 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 179, 203 của Luật Đất đai;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, Điều 26 của 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, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị C về việc yêu cầu bị đơn ông Hà Ngọc L bồi thường cho bà số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí thẩm định giá theo các hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị C được miễn tiền án phí dân sự theo quy định.

Ông Hà Ngọc L không phải nộp án phí.

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 án theo quy định tại các 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.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ - án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**  
(Đã ký)

**Lê Thúy Dung**