TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 522/2024/DS-PT
Ngày 26 – 12 – 2024
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 Dương Hùng Quang.

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng.

Bà Hoàng Thị Hải Hà.

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Trọng Bằng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau Cà Mau.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà*: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 390/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2024, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 223/2024/DS-ST Ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.
Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 291/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Dư Văn T, Sinh năm: 1988; Bà Hoàng Thị T1, Sinh năm 1988; Địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Quách Ngọc L, sinh năm 1988; Địa chỉ: số A N, khóm H, phường E, thành phố C (có mặt).

Bị đơn: Ông Đỗ Đức L1, Sinh năm: 1977; Địa chỉ: Nhà không số, đường M (đường V), khóm D, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Anh T2, sinh năm 1982.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2: Ông Đỗ Đức L1, Sinh năm 1977; Cùng địa chỉ: Nhà không số, đường M (đường V), khóm D, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Dư Văn T, Bà Hoàng Thị T1 là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày* **:** Ông T, bà T1 có phần đất ở tại đô thị diện tích là 147,60m^{2,} tại đường V, khóm A, phường T, thành phố C, nguồn gốc đất nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Thành C, bà Trần Mỹ L2 vào ngày 12/10/2018. Khi nhận chuyển nhượng Văn phòng đăng ký đất đai xuống đo đạc để làm giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông L1 có ra chứng kiến và ký giáp ranh. Tháng 6/2021 thì ông T, bà T1 phát hiện ông L1 lấn chiếm đất diện tích mặt tiền có chiều ngang cạnh xéo 6,7m; chiều dài một cạnh 5,7m, chiều dài một cạnh là 32,1m, tổng diện tích là 94,1m^2 nên ông T, bà T1 làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân phường T giải quyết tranh chấp nhưng không thành, sau đó ông T, bà T1 làm đơn khởi kiện để giải quyết thì đôi bên thống nhất ông T, bà T1 rút đơn khởi kiện để chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ xác định ranh đất thì ông L1 không hợp tác, vì vậy ông T, bà T1 khởi kiện lại yêu cầu Tòa án buộc ông L1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất trả lại phần đất lấn chiếm đấtlấn chiếm, tổng diện tích là 94,1m^2 .

Bị đơn ông Đỗ Đức L1 trình bày: ông có phần diện tích được Sở tài nguyên và môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016 gồm thửa số 53 tờ bản đồ số 8 diện tích 521,6m^2 và thửa số 96 tờ bản đồ số 86 diện tích 480,4m^2. Đồng thời cùng năm 2016 ông cũng được cấp giấy phép xây dựng cất nhà. Trong thời gian này không có ai tranh chấp đất với ông, nay ông T, bà T1 cho rằng ông lấn đất là không đúng nên ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:223/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau tuyên Xử:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đỗ Đức L1 tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất trả lại phần đất lấn chiếm có tổng diện tích là 96,4m^2 .

- Chi phí thẩm định và định giá nguyên đơn tự chịu.

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

Ngày 09/09/2024 ông T, bà T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên đơn kiện và đơn kháng cáo; Bị đơn yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà 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 căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Hủy bản án dân sự sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn còn trong thời hạn luật định.

[2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng: ông L1 có hành vi lấn chiếm ranh đất của ông T, bà T1 tổng diện tích là 96,4m^2 theo bản đo đạc ngày 27/6/2024 của Công ty TNHH MTV D. Phía ông L1 thì cho rằng không lấn đất của nguyên đơn và việc cấp giấy cho ông T, bà T1 chồng lấn qua đất của ông nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Xét về nguồn gốc phần đất: Phần đất ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng của ông C, bà L2 vào năm 2018 và được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 147,6m^2 theo giấy chứng nhận CN 920729 loại đất trồng lúa vào ngày 30/10/2018 và được cấp đổi lại ngày 09/01/2019 do ông T, bà T1 chuyển mục đích sử dụng theo giấy chứng nhận số CN 875436. Về diện tích, số thửa, tờ bản đồ không thay đổi, mặt tiền giáp chỉ giới xây dựng là 5m cạnh xéo là 6,7m. Tại phiếu xác nhận đo đạc ông L1 có ký tên là người giáp ranh. Theo vị trí cạnh T giáp thửa số 07, 08 giấy cũ, giấy chứng nhận được cấp đổi lại cạnh Tây Bác giáp thửa 07, 07.

[4] Phần đất của ông L1 nhận chuyển nhượng năm 2015 và xây dựng nhà ở đã được cấp chứng chỉ quy hoạch, giấy phép xây dựng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2016 trước khi ông T, bà T1 nhận chuyển nhượng. Phần đất ông L1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Minh Đ và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 96 có diện tích là 480,4m^2; thửa số 53 diện tích là 521,6m^2 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CD 886691 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C cấp ngày 24/6/2016. Theo vị trí phần đất có mặt tiền tiếp giáp chỉ giới xây dựng cạnh chiều dài là 8,7m, cạnh T giáp thửa số 07, 08

Tại bản đo vẽ của Công ty D ngày 27/6/2024 phần mặt tiền ông L1 từ điểm M1, M2 là 6,88m, phần mặt tiền của ông T, bà T1 cũng là điểm M1 và M2 là 6,88m theo cạnh xéo. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không đo vẽ hết phần đất của ông Đỗ Đức L1 đang quản lý sử dụng mà chỉ vẽ đến điểm M4 và M5 vì ông L1 vẫn còn quản lý sử dụng phần phía sau từ điểm M4 và M5 chưa thể hiện diện tích còn lại là bao nhiêu. Như vậy chưa có đủ căn cứ phần đất ông L1 bị thiếu.

Cấp sơ thẩm không thu thập hồ sơ chuyển nhượng đất của ông L1, để xác định vị trí ranh đất, nguồn gốc nhận chuyển nhượng xác minh người chuyển nhượng đất cho ông L1. Phần đất ông L1 thiếu 41,1m^2, đất bị đơn theo giấy chứng nhận là 147,6m^2 nhưng theo đo đạc là 52,8m^2 thiếu 94,8m^2. Trong khi đó phần đất tranh chấp giữa hai bên là 96,4m^2, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nhưng chưa làm rõ đất ông L1 và ông T, bà T1 giáp ranh nhau, phần đất ông L1 có chênh lệch thừa 96,4m - 41,1m = 55,3m. Như vậy phần này vị trí tại đâu, các cạnh cụ thể như thế nào. Ông L1 trình bày năm 2016 khi xây dựng nhà có xây bức tường và làm hàng rào cao 2m từ điểm M2 đến M8, nhưng năm 2023 ông L1 đã dỡ hàng rào cũ và xây lại hàng rào mới từ điểm M8 đến M1, trong đó có phần diện tích chậu hoa 10,6m^2 như hiện nay thì các bên tranh chấp. Tại phiên tòa ông L1 cho là phần đất của ông T, bà T1 đã chùm qua phần đất của ông nên ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn

Phần đất của ông L1 sử dụng, nguồn gốc của ông Phan Văn X chuyển nhượng cho ông Lê Minh Đ, ông Đ chuyển nhượng cho ông H, ông T3 và ông L1, ông L1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phần giáp ranh đất ông T, bà T1 lại là đường xéo cấp sơ thẩm chưa xác minh thu thập chứng cứ, thay đổi biến động hiện trạng phần đất của nguyên và bị đơn cũng như hồ sơ nguồn gốc cấp đất từ cơ quan quản lý đất đai. Chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ tài liệu nhận chuyển nhượng đất, việc thu hồi đất làm lộ giới của các bên.

[5] Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, xét thấy do cấp sơ thẩm không thu thập đầy đủ các chứng cứ vụ án. Vì vậy cấp phúc thẩm không thể khắc phục bổ sung tại phiên tòa được nên phải hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án thành phố Cà Mau xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

[6] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau là có căn cứ và phù hợp với nhận định trên.

[7] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chổ, định giá và án phí dân sự sơ thẩm được xem xét lại khi Tòa cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Án phí phúc thẩm dân sự: Ông T, bà T1 không phải nộp. Đã dự nộp được nhận lại.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308, của 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.

Tuyên xử:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 223/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chổ, định giá và án phí dân sự sơ thẩm được xem xét lại khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T, bà T1 không phải nộp. Ngày 26/8/2024 ông T, bà tình đã dự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng lai số 0009228 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Được nhận lại.

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

(Đã ký)

Dương Hùng Quang