

Bản án số: 16/2017/DS-ST

Ngày: 13 - 9 - 2017

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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Tuấn Đức

2. Ông Lê Quang Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh C .

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 9 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh C xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2017/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 29/2017/QĐXX-ST ngày 20 tháng 7 năm 2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hoàng Trọng Y (Đã chết).

2. Bà Đào Thị Đ , sinh năm 1949 (Vắng mặt).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Hoàng Trọng Y bao gồm: Bà Đào Thị Đ , bà Hoàng Thị Hải H , bà Hoàng Hải S , bà Hoàng Thị L , bà Hoàng Thị Hải Ch , ông Hoàng Hải Đ .

Đại diện theo ủy quyền của bà Đ , bà H , ông S , bà L , bà Chm là: Ông Hoàng Hải Đ , sinh năm 1972 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 287A, L , khóm 9, phường 6, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Anh T và Luật sư Đặng Minh H – Văn phòng Luật sư Lê Anh T , thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Hùng Nh (Đã chết).

2. Bà Đặng Thị B , sinh năm 1951 (Có mặt).

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Hùng Nh bao gồm: Nguyễn Tân C , Nguyễn Hồng Th , Nguyễn Tân X , Nguyễn An Kh , Nguyễn Cao T , Đặng Thị B .

Đại diện theo ủy quyền của bà Th, ông X, ông Kh, ông T, bà B là: Ông Nguyễn Tân C , sinh năm 1968 (Có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 287, L , khóm 9, phường 6, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Tân C : Luật sư Đặng Huỳnh Qu , Văn phòng luật sư Huỳnh Qu thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (Có mặt).

3. Công ty TNHH MTV C (nay là Công ty cổ phần C).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Tấn Phong, sinh năm 1978 – Chức vụ: Trưởng phòng kỹ thuật thuộc Công ty cổ phần C (có mặt).

Địa chỉ: Số 78, T , khóm 5, phường 5, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

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

1. Ủy ban nhân dân phường X , thành phố C

Địa chỉ: L , phường 6, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Kiều D - Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường X , thành phố C , tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Hoàng Kh , sinh năm 1958 – Công chức Tư pháp - Hộ tịch, Ủy ban nhân dân Phường 6, thành phố C , tỉnh Cà Mau (Có mặt). Địa chỉ: Số 255A, đường 3/2, khóm 4, phường 6, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

2. Ủy ban nhân dân tỉnh C .

Địa chỉ: Số 02, H , phường 5, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn M – Phó Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh C (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 69, đường Ph , khóm 3, phường 6, thành phố C , tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Anh Hoàng Hải Đ là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 1986 ông YC có làm giấy đề nghị nhượng đất và được Công ty Dịch vụ kỹ thuật Lâm Nghiệp thuộc Sở Lâm Nghiệp tỉnh M đồng ý chuyển nhượng cho ông phần đất có tứ cận như sau: Phía Nam giáp Quốc lộ 1A, phía Bắc giáp đất ông Hà Phú Ng , phía Đông giáp đất ông Lê Văn D , phía Tây giáp đất ông Nguyễn Hùng Nh . Khi nhận chuyển nhượng đất đã được Công ty dịch vụ kỹ thuật Lâm Nghiệp đắp bờ bao xung quanh, có bản đồ không ảnh. Quá trình sử dụng, ông YC và bà Đ cải tạo trồng cây lâu năm trên phần đất. Đến năm 1994, ông Nguyễn Hùng Nh lấn chiếm phần đất của ông giáp ranh với đất của ông Nh . Vụ việc đã được địa phương hòa giải nhiều lần nhưng không thành, ông YC và bà Đ có đơn khiếu nại và được Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định giải quyết khiếu nại số 34/QĐ-UB ngày 22/9/2004. Ông, bà không đồng ý nên tiếp tục khiếu nại, đến ngày 11/6/2007 Ủy ban nhân dân thành phố C ban hành Quyết định số 74/QĐ-UB thu hồi Quyết định số 34/QĐ-UB giao Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

Tại đơn khởi kiện ngày 18/02/2009 thì ông YC và bà Đ yêu cầu buộc ông Nguyễn Hùng Nh trả lại phần đất là bờ, mương chiều ngang 03m, dài 244 m cấp ranh đất ông Nh . Trong quá trình giải quyết vụ án chưa dứt điểm thì ông Nh tiếp tục lấn chiếm thêm phần đất của ông, bà nên vào ngày 07/12/2015 ông YC và bà Đ có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu buộc ông Nguyễn Hùng Nh trả lại phần đất bờ,

mương có chiều ngang mặt tiền 05m, chiều ngang mặt hậu 4,5m, dài 274,5m. Diện tích này bao gồm phần đất tranh chấp phía sau hậu chiều ngang 4,5m, dài 56,1m do Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty C- Công trình đô thị Cà Mau. Ông YC và bà Đ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty C- công trình đô thị C đối với phần đất tranh chấp. Hiện nay ông YC đã qua đời, nên bà Đào Thị Đ và các con của ông YC là bà Hoàng Thị Hải H, bà Hoàng Hải S, bà Hoàng Thị L, bà Hoàng Thị Hải Ch, ông Hoàng Hải Đ kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông YC.

Tại đơn xác định lại phạm vi khởi kiện ngày 10/7/2017 gia đình ông YC yêu cầu gia đình ông Nh phải trả lại phần đất chiều ngang phía mặt tiền giáp Quốc lộ 1A là 05m, đoạn giáp với Công ty Clà 4,6m, chiều dài từ Quốc lộ 1A đến hàng rào của Công ty Clà 218,4m, tổng diện tích là 1.048m². Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty C- Công trình đô thị C để giao phần đất với chiều ngang giáp với phần đất tranh chấp với ông Nh là 4,6m, chiều ngang giáp với đất ông Hà Phú Ng là 4,5m, chiều dài 56,1 m với diện tích là 254 m² cho bà Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông YC.

Anh Nguyễn Tân C là người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn trình bày:

Vào ngày 18/02/1982, ông Nguyễn Hùng Nh có mua phần đất của bà Mã Thị A như sau: Đất thổ cư chiều ngang mặt tiền cách vách nhà ông Âu Văn H 01m đo qua phía đất của ông YC là đất nhị tỳ là 29m, chiều dài tới Kênh thủy lợi là 78m, chiều ngang tại vị trí tiếp giáp với Kênh thủy lợi tính từ ranh đất giáp với ông Âu Văn H đo qua phía nhị tỳ là 26m, phần đất ruộng chạy dài nối liền với đất thổ cư chạy dài về phía sau hậu là 1.225m. Sau khi mua ông Nh có thuê người đào con mương rộng 1,5m từ Quốc lộ 1A đến hết chiều dài đất của ông YC hiện nay để làm ranh giới xác định vị trí đất. Toàn bộ phần đất của cha ông đã được mẹ ông là bà Đặng Thị B được UBND thị xã C (nay là thành phố C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31 tháng 7 năm 1993 với tổng diện tích đất là 42.000m². Phần đất tranh chấp hiện nay với gia đình ông YC, anh C xác định nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà B đứng tên, nên khi Nhà nước thu hồi đất để cấp cho Công ty C thì Nhà nước đã bồi thường hỗ trợ tiền cho bà B và ông Nh xong.

Hiện nay phần đất tranh chấp với gia đình ông YC do bà B đang quản lý có chiều dài 218,4m, chiều ngang giáp Quốc lộ 1A 05 m, chiều ngang giáp phần đất Công ty C là 4,6m, tổng diện tích 1.048m² do bà B cùng gia đình ông quản lý. Ông không đồng ý trả đất lại cho ông YC.

Đối với phần đất tranh chấp chiều dài 56,1m, chiều ngang giáp phần đất tranh chấp với của gia đình ông là 4,6m, chiều ngang giáp hậu đất là 4,5 m thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty cấp nước, nhưng hiện nay gia đình ông YC đang quản lý thì anh không có yêu cầu gì vì đã qua Công ty C đã bồi thường tiền cho gia đình ông xong.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần C là ông Phạm Tấn Ph trình bày: Phần đất tranh chấp nay đang tranh chấp giữa ông YC với ông Nh có tổng diện tích là 1.302m² theo sơ đồ đo đạc, phần đất này khi Nhà Nước thu hồi đất

thì có một phần đất chiều ngang 4,6m, chiều dài 56,1m, Công ty đã bồi thường tiền cho bà B và ông Nh xong và Ủy ban nhân dân tỉnh C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung trên tổng diện tích đất của Công ty được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 58.936,50m². Đến khi công ty xây dựng hàng rào thì ông YC cho rằng phần đất chiều ngang 4,6m, chiều dài 56,1m là đất của ông YC quản lý đang tranh chấp với ông Nh nên ông YC ngăn cản, từ đó Công ty đã không xây hàng rào trên phần đất tranh chấp. Nay Công ty không đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông YC. Nếu Tòa án xét xử giao phần đất tranh chấp cho ông YC thì Công ty sẽ yêu cầu ông Nh trả lại một phần tiền hỗ trợ bồi thường đất trên diện tích đất tranh chấp hiện nay thành một vụ kiện khác.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh C là ông Lê Văn M trình bày: Căn cứ Quyết định số 200/QĐ-TTg ngày 27/02/2001 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao đất cho Công ty C Minh Hải xây dựng Cụm giếng nước số 1 và số 2 thuộc dự án mở rộng và nâng cấp hệ thống cấp nước thành phố C. Ủy ban nhân dân tỉnh C tiến hành thủ tục thu hồi đất của nhiều hộ dân ở khu vực này giao cho Công ty C Minh Hải, trong đó có phần đất do bà Đặng Thị B đứng tên quyền sử dụng và bà B đã nhận tiền đền bù giải tỏa xong. Việc thu hồi đất được thực hiện đúng quy trình và hiện nay toàn bộ diện tích đất thu hồi của bà Đặng Thị B đã được Ủy ban nhân dân tỉnh C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho Công ty C- công trình đô thị Cà Mau. Không đồng ý đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy một phần giấy chứng nhận.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố C là ông Huỳnh Hoàng Kh trình bày: Ủy ban nhân dân phường X, thành phố C có phần đất tại thửa số 130 tờ bản đồ số 61 bản đồ thiết lập năm 1998 tọa lạc tại khóm 9, phường 6, thành phố C. Phần đất có chiều ngang chạy dọc theo Quốc lộ 1A là 38m, chiều dài từ Quốc lộ 1A đo vào phía sau hậu 50m, một bên giáp đất ông Nh và một bên giáp đất ông YC, trước đây là đất công cộng có nhiều mồ mả, do Nhà nước quản lý từ sau năm 1975 đến nay, và được giao cho Ủy ban nhân dân phường X quản lý, nhưng thực tế thì Ủy ban nhân dân phường X không trực tiếp quản lý đất mà do ông YC quản lý. Từ năm 2003 đến nay ông Hà Thanh Tâm là con ruột ông Hà Phú Ng (chủ đất cũ) yêu cầu Ủy ban nhân dân phường X và các cơ quan chức năng trả lại phần đất này cho ông Ngọc nhưng chưa giải quyết xong. Phần đất tranh chấp hiện nay giữa ông YC và ông Nh nằm trong phần đất do UBND phường 6 quản lý đã được ghi vào sổ mục kê, UBND phường 6, thành phố C yêu cầu được tiếp tục quản lý. Tại phiên tòa sơ thẩm, Ủy ban nhân dân phường X không xác định vị trí đất của Ủy ban nhân dân phường X quản lý nằm ở vị trí nào nhưng xác định phần đất tranh chấp giữa ông YC với ông Nh và Công ty cấp nước hiện nay không liên quan đến phần đất của Ủy ban phường 6 quản lý.

Việc tranh chấp đất giữa ông YC và ông Nh phát sinh từ năm 2004. Ngày 18/02/2009, Ông YC khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nh trả đất cho ông YC là cái bờ, mương chiều ngang 03m, dài 244 m cặp ranh đất ông Nh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2012/DS-ST ngày 31/7/2012 của Tòa án nhân dân thành phố C quyết định: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Hoàng

Trọng Y và bà Đào Thị Đ kiện đòi ông Nguyễn Hùng Nh (đã chết) người thừa kế là anh Nguyễn Tân C , Nguyễn Hồng Th , Nguyễn Tân X , Nguyễn An Kh , Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B phần đất nương tọa lạc tại khóm 9, phường 6, thành phố C .

Ngày 01/8/2012, ông Nguyễn Tân C có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc xét xử bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 170/2013/DSPT ngày 23/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh C quyết định: Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm về diện tích đất tranh chấp có liên quan đến Công ty C – Công trình đô thị Cà Mau, đó là phần đất sau hậu đất của ông Nh , phía Tây đất của ông YC , chiều ngang từ hậu đất của ông Nh đo qua 4,6m, ngang từ ranh cuối đất của ông YC đo qua 4,5m, dài 56,1m.

Chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Tân C , bác yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ kiện ông Nguyễn Hùng Nh (chết) những người kế thừa là anh Nguyễn Tân C , Nguyễn Hồng Th , Nguyễn Tân X , Nguyễn An Kh , Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B phần đất nương tọa lạc tại khóm 9, phường 6, thành phố C .

Ngày 16/10/2013 ông YC , bà Đ có đơn khiếu nại bản án phúc thẩm gửi đến Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh Cà Mau. Ngày 13/4/2015 Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 99/2015/KN-DS, đề nghị Tòa dân sự Tòa án nhân dân Tối cao xét xử giám đốc thẩm hủy bản án sơ thẩm và bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 207/2015/ DS-GĐT ngày 29/5/2015 của Hội đồng Giám đốc thẩm Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy bản án dân sự phúc thẩm số: 170/2013/DSPT ngày 23/9/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh C và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 74/2012/DSST ngày 31/7/2012 của Tòa án nhân dân thành phố C để xét xử sơ thẩm lại theo quy định.

Sau khi hủy án, do vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án tỉnh Cà Mau nên Tòa án nhân dân thành phố C chuyển vụ án lên Tòa án nhân dân tỉnh C giải quyết sơ thẩm theo Quyết định chuyển vụ án số 12 ngày 15/12/2015 đề Tòa án nhân dân tỉnh C giải quyết theo thẩm quyền.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2016/DSST ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh C quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ đối với ông Nguyễn Hùng Nh (đã chết) những người kế thừa quyền và nghĩa vụ là anh Nguyễn Tân C , Nguyễn Hồng Th , Nguyễn Tân X , Nguyễn An Kh , Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B để đòi phần đất chiều ngang mặt tiền 5m, chiều ngang mặt hậu 4,5m, dài 274,5m.

Ngày 30/7/2016 ông Nguyễn Tân C , bà Nguyễn Thị Th , ông Nguyễn Tân X , ông Nguyễn An Kh , ông Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh C

Ngày 03/8/2016 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm số 08/2016/DS-ST ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh C .

Tại bản án phúc thẩm số 04/2017/ DS-PT ngày 20/2/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau:

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 08/2016/DSST ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh C để xét xử sơ thẩm lại theo quy định.

Sau khi hủy án, Tòa án nhân dân tỉnh C tiến hành thực hiện các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật đồng thời xác định lại vị trí, diện tích và hiện trạng đất tranh chấp, định giá đất tranh chấp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm về thực hiện thủ tục tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử là đúng theo trình tự luật định, các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại phần đất đã lấn chiếm và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Cà Mau cấp cho Công ty C- Công trình đô thị Cà Mau, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh C theo quy định tại Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân tỉnh C do ông Lê Văn M là người đại diện theo ủy quyền có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông M theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn là bà B cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nh và Công ty cổ phần C trả lại phần đất là cái bờ, mương có diện tích 1.302 m².

Trong đó yêu cầu Bê cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nh trả lại phần đất có chiều ngang mặt tiền 05m, chiều ngang mặt hậu 4,6m, dài 218,4m diện tích 1.048m².

Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần C với diện tích 254m² và giao phần đất có diện tích đất là 254m² cho nguyên đơn trong đó chiều ngang giáp phần đất tranh chấp với bà B là 4,6m, chiều dài 56,1m, chiều ngang giáp hậu đất của ông YC là 4,5m cho bà Đ cũng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông YC tiếp tục quản lý và sử dụng vì phần đất này từ trước đến nay do gia đình ông YC quản lý.

[3] Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc tranh chấp giữa ông YC, bà Đ với ông Nh là tranh chấp ranh giới bất động sản liền kề, cụ thể là phần đất tranh chấp là một cái bờ, mương nằm xen giữa phần đất do gia đình ông YC và gia đình ông Nh đang quản lý, cụ thể vị trí, diện tích đất được xác định theo sơ đồ đo vẽ ngày 16/8/2013 và hiện nay tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ phần đất tranh chấp vào ngày 03 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh C, các đương sự vẫn thống nhất xác định hiện trạng, vị trí diện tích đất tranh chấp như bản vẽ ngày 16/8/2013 và Sơ đồ đo vẽ ngày 03/6/2016 không thay đổi (sơ đồ bút lục 326, 526).

Theo sơ đồ đo vẽ thì phần đất tranh chấp được xác định như sau:

Phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu bị đơn là bà B cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà B trả lại là phần đất có vị trí $M_7M_{12}M_{10}M_{11}$ với diện tích $1.048 m^2$ trong đó cạnh $M_{11}M_{10}$ ở vị trí hướng Nam giáp đường L là 05m, cạnh M_7M_{12} ở vị trí hướng Bắc giáp hàng rào bê tông của Công ty cấp nước là 4,6m, chiều dài ở vị trí hướng Đông giáp đất của bị đơn cạnh M_7M_{11} là 218,4m, chiều dài ở vị trí hướng Nam giáp đất của nguyên đơn cạnh $M_{12}M_{10}$ là 218,4m

Phần đất tranh chấp nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty TNHH MTV C (nay là Công ty cổ phần C) và giao cho nguyên đơn diện tích đất là $254m^2$ trong đó chiều ngang giáp với hàng rào của Công ty cấp nước cạnh M_7M_{12} là 4,6m, chiều ngang giáp đất ông Hà Phú Ng (nay là đất của ông Quách Quốc Ái) cạnh M_8M_9 là 4,5m, chiều dài giáp hàng rào của Công ty cấp nước cạnh M_7M_8 là 56,10m. Chiều dài giáp phần đất ông YC có cạnh M_9M_{12} là 56,1m

Xét nguồn gốc đất tranh chấp nguyên đơn trình bày do ông Hoàng Trọng Y nhận chuyển nhượng của Công ty Dịch vụ kỹ thuật Lâm Nghiệp thuộc Sở Lâm Nghiệp tỉnh M vào năm 1986. Hiện nay ông YC chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn trình bày do ông Nguyễn Hùng Nh nhận chuyển nhượng của bà Mã Thị A vào năm 1982, phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/7/1993 do bà Đặng Thị B đứng tên (giấy không vẽ sơ đồ, mẫu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “tắc đất tắc vàng” mẫu giấy màu trắng).

Xét thấy, khi ông Nh nhận chuyển nhượng phần đất của bà Mã Thị A có làm “Giấy nhượng lại chỗ ở, nhà, vườn, đất” vào ngày 18/02/1982, có chữ ký của bà A và hai người ký tên chứng kiến là ông Âu Văn H và bà Nguyễn Kim M.

Khi ông YC nhận chuyển nhượng đất của Công ty dịch vụ kỹ thuật Lâm Nghiệp có làm “Giấy đề nghị nhượng đất” vào ngày 27/10/1986 đã được Giám đốc Công ty đồng ý chuyển nhượng và ký tên đóng dấu xác nhận.

Nội dung cả hai giấy này đều không thể hiện được diện tích đất chuyển nhượng cụ thể là bao nhiêu nên không thể xác định được ranh đất của mỗi người. Tuy nhiên, căn cứ vào “Tờ yêu cầu” ngày 18/8/2009 của ông Nh và biên bản làm việc với ông Nguyễn Văn Đ vào ngày 24/5/2016 có nội dung: Vào năm 1983 ông Được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau cấp phần đất này, khi nhận đất ông Đ có mời những người bàn cận kề cận đến xác định ranh giới đất của ông, sau đó ông thuê người đào ao bao xung quanh phần đất nuôi cá, theo ông Đ trình bày thì ông đào ao phía trong và bỏ đất làm bờ bao cặp ranh với đất ông Nh. Sau khi đào ao xong ông Đ không có nhu cầu sử dụng nên giao phần đất này lại cho Công ty dịch vụ kỹ thuật Lâm Nghiệp mượn để làm trại ương cây giống, đến năm 1986 thì Công ty chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông YC, có nghĩa là Công ty dịch vụ kỹ thuật Lâm Nghiệp đã chuyển nhượng lại cho ông YC phần đất như hiện trạng của ông Đ để lại có cả bờ bao xung quanh.

Đã qua Tòa án đã có văn bản số 238/TADS ngày 01 tháng 6 năm 2016 và Công văn số 232/TADS ngày 30 tháng 5 năm 2016 đề hỏi Chi cục kiểm lâm - Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh C để xác định ranh đất khi Công ty Dịch vụ kỹ thuật Lâm nghiệp chuyển nhượng đất cho ông YC, nhưng tại Công văn số 1202/SNN-VP ngày 14/6/2016 (BL 257, 258, 259) đã xác định hiện nay Công ty

dịch vụ kỹ thuật Lâm nghiệp thuộc Sở Lâm nghiệp không còn hoạt động và đã giải thể nên hiện không có hồ sơ lưu trữ và không xác định được mương ranh tranh chấp giữa các đương sự.

Tuy nhiên tại biên bản làm việc lần sau cùng với ông Đ(bút lục 520) ông Đ cũng thừa nhận đã đào con mương bao xung quanh đất và đến khi giao đất cho công ty công nghiệp có cả cái mương do ông đào.

Như vậy, việc phía bị đơn cho rằng sau khi nhận chuyển nhượng đất của bà Mã Thị A ông Nh có thuê người đào mương để làm ranh đất nhưng bị đơn không có chứng cứ gì để chứng minh và cũng chính lời trình bày này lại mâu thuẫn với việc ông Nh thừa nhận “Khi ông Đ tiếp nhận xong phần đất thì ông Đ thuê người đào kinh để nuôi cá đúng vào phần ranh ông Đ đã nhận, người đào kinh mướn cho ông Đ là ông Lê Văn D và ông Nguyễn Văn Xuân” (Bút lục 189) nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bị đơn.

Ngoài ra, ông Nh cho rằng ông Nh nhận chuyển nhượng đất của bà A là phần đất thổ cư chiều ngang mặt tiền cách vách nhà ông Âu Văn H 01m đo qua phía nhị tỷ là 29m, nhưng tại biên bản làm việc với bà Mã Thị A (bút lục 522) bà A cho rằng trên giấy bán đất thì bà bán cho ông Nh chiều ngang mặt tiền là 29m nhưng thực tế bà bán là 29,5m vì bà có chừa ra 0,5 m tính từ mé nhà của ông Hải. Ông C cho rằng do bà A bán cho ông 29,5m cộng thêm phần đất 0,5m tính từ mé nhà ông H đo sang phần đất nhị tỷ nên phần đất mặt tiền của ông là 30m tính từ nhà ông H đo sang phần đất nhị tỷ (phần đất ông YC quản lý). Theo giấy nhận chuyển nhượng đất của ông Nh thì có bà Nguyễn Kim M cùng ông Âu Văn H ký tên chứng kiến, hiện nay ông H đã qua đời, bà Kim M cho rằng khi chứng kiến việc bà A chuyển nhượng đất cho ông Nh thì chiều ngang mặt tiền giáp Quốc Lộ 1A là 29m cách nhà ông Âu Văn H 01m đo qua phía nhị tỷ (bút lục 523), con ông H là chị Ph không biết rõ việc cha chị có chuyển nhượng 0,5m đất cho ông Nh hay không. Mặc dù có xác nhận của bà A là có chuyển nhượng cho ông Nh phần đất chiều ngang 29,5m, nhưng trên giấy tờ thể hiện chuyển nhượng 29m, bà Mười chứng kiến chuyển nhượng 29m, cho nên không có cơ sở ông Nh đã chuyển nhượng thêm 01m. Như vậy chiều ngang đất của ông Nh giáp Quốc Lộ 1A tính từ nhà ông H cách 01m đo qua phía đất ông YC (phần đất nhị tỷ) là 29m. Qua xác minh, hiện nay ông H đã qua đời, nhà ông H đã tháo dỡ nên vị trí nhà ông H không còn. Tại phiên tòa, anh C cũng xác định không còn nền nhà cũ của ông Hải, thực tế sơ đồ đo đạc thì bà B đang quản lý phần đất mặt tiền giáp đường L là 25m, ngoài ra liền kề với phần đất của bà B quản lý thì còn phần đất mặt tiền do ông Nh bán cho ông T là 13m. Tại phiên tòa ông C cũng thừa nhận ông Nh có chuyển nhượng cho ông T một phần đất chiều ngang mặt tiền giáp Quốc lộ 1A là 13m nhưng ông C cho rằng phần đất chuyển nhượng cho ông T là phần đất ông Nh nhận chuyển nhượng thêm của ông Hải, tại hồ sơ ông C thừa nhận ông Nh nhận chuyển nhượng của ông H một nền nhà (bút lục 308) để bán lại cho ông T nhưng ông Nh không có giấy tờ gì chứng minh, chị Ph là con ông H không biết việc ông H có chuyển nhượng đất cho ông Nh. Do đó việc ông C trình bày phần đất ông Nh chuyển nhượng cho ông T là phần đất ông Nh nhận chuyển nhượng của ông H nhưng ông C không có giấy tờ gì để chứng minh nguồn gốc đất của ông Nh chuyển nhượng cho ông T là ở đâu có để ông Nh chuyển nhượng cho ông T. Trong khi đó tại bút

lục 74 ông Nh thừa nhận ông H có bán đất cho bà A , bà A bán đất lại cho ông Nh , như vậy không có việc ông Nh nhận chuyển nhượng đất của ông Hải, điều này chứng tỏ lời trình bày của ông C cho rằng ông Nh chuyển nhượng đất của ông Hải, sau đó ông Nh chuyển nhượng lại cho ông T , do đó không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông Cương.

Như vậy nếu tính phần đất mặt tiền giáp với đường L , Quốc lộ 1A do bà B đang quản lý hiện nay theo sơ đồ đo đạc là 25m, phần đất Tùng đang quản lý do ông Nh chuyển nhượng được ông C thừa nhận tại hồ sơ và tại phiên tòa là 13m thì tổng chiều ngang mặt tiền mà ông Nh có là 38m, (không tính phần đất tranh chấp) so với diện tích đất ông Nh nhận chuyển nhượng của bà A 29m thì ông Nh đã thừa 9m. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B được cấp năm 1993 thì không có đo đạc cụ thể chiều ngang, chiều dài mà việc cấp đất dựa trên cơ sở đương sự tự kê khai đăng ký và được hội đồng cấp đất xét duyệt. Tuy nhiên tổng diện tích đất của bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 42.000m², hiện nay phần đất của bị đơn đã chuyển nhượng cho nhiều người và một phần Nhà nước thu hồi để cấp cho Công ty cấp nước, do đó không thể xác định được cái bờ tranh chấp có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà B hay không.

Mặt khác, theo hiện trạng thực tế thì con mương và bờ lạng đang tranh chấp kéo dài hết chiều dài đất ông YC , phía sau hậu giáp với con kênh ngang và giáp với đất ông Hà Phú Ng (nay là đất của Ông A) còn phần đất của ông Nh kéo dài ra phía sau cặp đất ông Ngọc có bờ ranh giữa đất ông Ngọc và đất ông Nh . Như vậy, bờ và mương lạng đang tranh chấp với bờ ranh hiện tại giữa đất ông Ngọc với ông Nh không thẳng nhau. Phần đất bờ mương đang tranh chấp với Công ty cấp nước từ trước đến nay do ông YC quản lý và phần đất tranh chấp với ông Nh hiện nay cũng trên cùng một cái bờ mương ranh nối dài với bờ mương ranh tranh chấp với công ty cấp nước. Điều này chứng tỏ phần đất đang tranh chấp là hiện trạng con mương, bờ của ông Đ đào trước đây để bao xung quanh phần đất của ông Đ do Công ty dịch vụ kỹ thuật Lâm Nghiệp chuyển nhượng lại cho ông YC và ông YC đã trực tiếp quản lý và sử dụng từ trước đến nay.

Ông C cho rằng cái bờ, mương tranh chấp từ trước đến nay do gia đình ông quản lý và cất nhà trọ nhưng đã tháo dỡ, nhưng thực tế ông C không có chứng cứ chứng minh, trên đất tranh chấp hiện nay là cái bờ và mương lạng, trong thời gian tranh chấp đất nhiều năm chưa được giải quyết thì gia đình ông Nh lấp một phần con mương, do đó không có cơ sở để cho rằng gia đình ông Nh là người quản lý sử dụng phần đất tranh chấp.

Do đó lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bà B và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nh phải trả lại phần bờ mương tranh chấp có diện tích 1.040m² cho nguyên đơn.

Đối với phần đất bờ, mương tranh chấp với công ty cấp nước hiện nay công ty và ông C vẫn thừa nhận từ trước đến nay do ông YC quản lý, trước khi công ty cấp nước được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cái bờ, mương ranh này đang tranh chấp với ông Nh chưa được giải quyết dứt điểm, khi công ty cấp nước xây hàng rào tường bê tông thì ông YC ngăn cản nên công ty cấp nước cũng chưa

ra phần đất tranh chấp này nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì UBND tỉnh đã cấp cho công ty cấp nước.

Như nhận định trên thì cái bờ, mương đang tranh chấp với công ty cấp nước và cái bờ mương nguyên đơn tranh chấp với ông Nh là một cái bờ mương nối liền chạy dài từ mặt tiền giáp với đường L đến hết phần đất của ông YC. Toàn bộ phần đất này được ông YC yêu cầu ông Nh trả trước khi Nhà nước thu hồi đất của ông Nh để cấp cho công ty cấp nước, vì vậy chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với ông Nh thì phải chấp nhận phần bờ mương do công ty cấp nước được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Do đó phải hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty cấp nước. Giao phần đất tranh chấp với công ty cấp nước có diện tích 254m² cho bà Đ cùng với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của ông YC tiếp tục quản lý sử dụng là phù hợp.

Đối với số tiền hỗ trợ đền bù cho bà B khi thu hồi đất, thấy rằng: Khi Ủy ban nhân dân tỉnh C thu hồi đất để cấp cho Công ty C- công trình đô thị C đã xác định diện tích đất này nằm trong diện tích đất của bà Đặng Thị B trong lúc đất có tranh chấp chưa được giải quyết xong, nhưng công ty trả tiền đền bù cho bà B là không đúng. Hiện nay công ty không có yêu cầu trong vụ án này nên không xem xét. Nếu sau này giữa Công ty và bà B không thỏa thuận được thì Công ty có quyền khởi kiện bà B thành vụ kiện khác.

Đối với Ủy ban nhân dân phường X, thành phố C có văn bản xác định phần đất của ông YC, bà Đ đang quản lý có phần đất nhị tỳ chiều ngang chạy dọc theo Quốc lộ 1A là 38m, chiều dài từ Quốc lộ 1A đo vào phía sau hậu 50m là đất công cộng, hiện nay giao cho Ủy ban nhân dân phường X quản lý nhưng thực tế trong hồ sơ vụ án không thể hiện đất này Ủy ban nhân dân phường X được cấp có thẩm quyền giao quản lý mà thực tế phần đất này từ trước đến nay do phía gia đình ông YC quản lý và làm nhà ở trên phần đất này từ năm 1986 đến nay. Do đó hiện nay nếu phần đất này UBND phường 6 có yêu cầu thì UBND phường 6 có quyền khởi kiện những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông YC thành vụ kiện khác.

Bà Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông YC được quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên phần đất tranh chấp với tổng diện tích 1.302m² do được Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

Xét lời trình bày tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xét lời trình bày tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa là có cơ sở nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá, bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật, đã qua ông Đ đã nộp chi phí định giá phần đất tranh chấp là 4.000.000 đồng buộc ông C phải trả lại. Chi phí đo đạc đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2013 ông C đã dự nộp 500.000 đồng để chi trả cho các cơ quan đo đạc xong ông C tự chịu.

[5] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn không phải chịu, bị đơn phải chịu. Phần đất tranh chấp được định giá là 783.045.000 đồng nhưng do các đương sự tranh chấp

về quyền sử dụng đất là của ai được quyền sử dụng mà không xem xét về giá trị nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 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 Tòa án;

Ngày 07/12/2015 nguyên đơn đã dự nộp 1.350.000 đồng theo biên lai thu số 0001926 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C được nhận lại.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 26, 37 và 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 265 Bộ luật Dân sự năm 2005; 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 lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Hùng Nh là ông Nguyễn Tân C, bà Nguyễn Hồng Th, ông Nguyễn Tân X, ông Nguyễn An Kh, ông Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B trả lại cho bà Đào Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông YC phần đất bờ, nương tranh chấp với tổng diện tích là 1.048m².

Vị trí được xác định như sau:

- Hướng Nam giáp đường L (Quốc lộ 1A) chiều ngang M₁₁M₁₀ là 05m.
- Hướng Bắc giáp hàng rào Công ty cấp nước chiều ngang M₇M₁₂ là 4,6m.
- Hướng Đông giáp đất bà Đào Thị Đ M₁₂M₁₀ cạnh dài 218,4m.
- Hướng Tây giáp đất bà Đặng Thị B M₁M₇ cạnh dài 218,4m.

Giao phần đất bờ, nương diện tích đất 254m² hiện nay bà Đào Thị Đ đang quản lý cho bà Đào Thị Đ cùng những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông YC được tiếp tục quản lý và sử dụng.

Vị trí được xác định như sau:

- Hướng Bắc giáp đất ông Hà Phú Ng cũ (nay là đất ông Quách Quốc Ái) chiều ngang M₈M₉ là 4,5m.
- Hướng Nam giáp hàng rào Công ty cấp nước chiều ngang M₇M₁₂ là 4,6m.
- Hướng Đông giáp đất bà Đào Thị Đ M₁₂M₉ cạnh dài 56,10m.
- Hướng Tây giáp đất bà Đặng Thị B M₇M₈ cạnh dài 56,10m.

Ranh giới đất giữa ông Hoàng Trọng Y em, bà Đào Thị Đ với ông Nguyễn Hùng Nh, Đặng Thị B và Công ty cấp nước được xác định là bờ nương M₁₁M₇M₈M₉M₁₂M₁₀ tính từ Quốc lộ 1A đường L đến hết hậu đất của ông YC được giao cho bà Đào Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông YC được quản lý sử dụng.

(Kèm theo bản vẽ ngày 18/6/2013 được các đương sự thống nhất theo bản vẽ khảo sát hiện trạng đất ngày 03/6/2016).

Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND tỉnh Cà Mau cấp cho Công ty TNHH MTV C (nay là Công ty cổ phần C) với diện tích 254m².

Bà Đào Thị Đ và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông YC có quyền liên hệ với cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai thành phố C để thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất trên diện tích đất được Tòa án giao theo quy định của pháp luật.

2. Chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc định giá bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật, đã qua ông Đ đã dự nộp chi phí định giá phần đất tranh chấp là 4.000.000 đồng buộc ông C phải trả lại. Chi phí đo đạc đất tranh chấp theo sơ đồ đo đạc ngày 16/8/2013 ông C đã dự nộp 500.000 đồng để chi trả cho các cơ quan đo đạc xong ông C tự chịu.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hoàng Trọng Y và bà Đào Thị Đ không phải chịu, ngày 07/12/2015 ông YC, bà Đ có dự nộp 1.350.000 đồng tại biên lai số 0001926 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, được nhận lại.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nh là ông Nguyễn Tân C, Nguyễn Hồng Th, Nguyễn Tân X, Nguyễn An Kh, Nguyễn Cao T và bà Đặng Thị B phải nộp 300.000 đồng (chưa nộp).

Công ty cổ phần C phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì 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 có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

(Đã ký)

Bùi Thị Phương Loan

