TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số:11/2021/DS-PT
Ngày: 14 - 01 - 2021
V/v "*Tranh chấp quyền sử dụng đất ranh giới liền kề* ".

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: Ông Ninh Quang Thế.

Ông Đỗ Cao Khánh.

- 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 Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 325/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất ranh giới liền kề".*

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 33/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: Số 38/15, đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 8, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Chí T1, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: Đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 8, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

1. Ông Nguyễn Trung K. (vắng mặt)
2. Ông Kiều Minh T2, sinh năm 1955. (có mặt)
3. Bà Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1968. (có mặt)
4. Bà Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1957. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 8, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Chí T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày: Vào năm 1987, cha mẹ của ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn Sến và bà Hồ Kim Nhân một phần đất tọa lạc tại đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 8, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Đất có tứ cận như sau: phía Tây giáp Sông Gành Hào, phía Nam giáp với đất của ông Nguyễn Chí T1, phía Bắc giáp với đất của ông Tạ Văn Sang, phía Đông giáp lộ xe Hòa Thành, Cà Mau.

Sau khi cha mẹ ông qua đời, ngày 21/7/2003, Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 757312 cho hộ ông Nguyễn Văn T – Nguyễn Văn Mai, phần đất có tổng diện tích 16.799,80m^2. Ngày 25/02/019, điều chỉnh từ hộ ông Nguyễn Văn T - Nguyễn Văn Mai thành ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Mai. Ngày 22/3/2019 tặng cho bà Nguyễn Thị Thức phần đất có diện tích 305,6m^2, phần đất còn lại là 16.494,20m^2. Ngày 02/4/2019, điều chỉnh phần đất còn lại từ ông Nguyễn Văn T - Nguyễn Văn Mai thành ông Nguyễn Văn T. Nay có nhu cầu đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T1 không đồng ý ký giáp ranh cho ông và ông T1 đã lấn chiếm của ông phần đất theo đo đạc thực tế có tổng diện tích là 169,2m^2 nên ông yêu cầu ông Nguyễn Chí T1 trả lại cho ông phần đất nêu trên, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Theo bị đơn là ông Nguyễn Chí T1 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ ông là Nguyễn Văn Trầm để lại cho ông. Ngày 25/7/2016, ông cùng vợ là bà Nguyễn Thanh T3 đã 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 khác gắn liền với đất số CD 894846, diện tích 5.955,7m^2, đất tọa lạc tại đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 8, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Sau đó ông đã chuyển nhượng phần đất có diện tích 3.021,5m^2 cho ông Thái Cô Tô, chuyển nhượng phần đất có diện tích 772,5m^2 cho ông Trần Tranh, chuyển nhượng cho ông Trần Đăng Thảnh phần đất có diện tích 377,5m^2; Chuyển nhượng cho ông Kiều Minh T2 phần đất cụ thể như sau: Phía Đông ngang 12m, phía Tây ngang 16,8m, phía nam ngang 23,0m, phía Bắc ngang 27,0m. Khi chuyển nhượng đất cho những người trên thì ông có chừa một phần đất 0,5m làm lối đi chung (phần đất này hiện nay đang tranh chấp với ông T).

Ông xác định không lấn chiếm đất của ông Nguyễn Văn T nên không đồng ý trả lại phần đất có tổng diện tích là 169,2m^2 theo yêu cầu của ông T.

Bà Nguyễn Thanh T3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà thống nhất lời trình bày và ý kiến của ông Nguyễn Chí T1. Không có ý kiến gì bổ sung.

Ông Kiều Minh T2 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: ông cùng vợ là bà Trần Thị Mỹ L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Chí T1 phần đất cụ thể như sau: Phía Đông ngang 12m, phía Tây ngang 16,8m, phía Nam ngang 23,0m, phía Bắc ngang 27,0m. Đất tọa lạc đường Huỳnh Thúc Kháng, khóm 8, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Hiện nay phần đất mà ông T đang tranh chấp với ông T1 có một phần đất của vợ chồng ông nhận chuyển nhượng của ông T1. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì đó là phần đất của ông nhận chuyển nhượng của ông T1.

Bà Nguyễn Thị Mỹ L là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông T2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2020/ DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau quyết định:

- Căn cứ Điều 100, 203 Luật đất đai; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Toà án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Chí T1 hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T phần diện tích đất 169,2m^2, tọa lạc tại khóm 8, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Chí T1 có nghĩa vụ hoàn trả ông Nguyễn Văn T chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ số tiền là 18.875.000đ.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 29/9/2020 ông Nguyễn Chí T1 có kháng cáo, không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn, vì số liệu đo đạc không đúng với giấy chứng nhận ông được cấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho là số liệu đo đạc không đúng với số liệu của ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/7/2016. Kích thước phía Đông Bắc giáp lộ Huỳnh Thúc Kháng của ông là 52,50m nhưng trong bản vẽ là 49,38m nên không đồng ý với bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố

tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Chí T1; Giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự số 151/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Bà Trần Thị Mỹ L, ông Nguyễn Trung K vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự theo luật định.

[2] Về quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất, lấn chiếm ranh giới liền kề.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguồn gốc đất của ông T là của ông Nguyễn Văn Biểu nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Sến và bà Hồ Kim Nhân. Sau khi ông Biểu chết gia đình thống nhất cho tặng lại ông Nguyễn Văn T và Nguyễn Văn Mai. Ngày 21/7/2003 hộ ông Nguyễn Văn T – Nguyễn Văn Mai được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 16.799,80m^2.

Ngày 25/02/019, điều chỉnh từ hộ ông Nguyễn Văn T – Nguyễn Văn Mai thành ông Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn Mai. Ngày 22/3/2019 tặng cho bà Nguyễn Thị Thức phần đất có diện tích 305,6m^2 thuộc thửa số 015 tờ bản đồ số 18 phần đất còn lại là 16.494,20m^2. Ngày 02/4/2019, điều chỉnh từ ông Nguyễn Văn T – Nguyễn Văn Mai thành ông Nguyễn Văn T. Tuy nhiên, theo đo đạc thực tế ngày 16/7/2020 thì diện tích đất ông T hiện quản lý là 9.836m^2. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T được cấp đất thửa 15, 25, 26, 27 diện tích là 10.640.8m^2 và thêm phần đất bên lộ Huỳnh Thúc Kháng thửa số 26 tờ bản đồ số 18 diện tích là 6.159m^2 loại đất trồng lúa, phần đất này nằm riêng biệt không có tranh chấp. Như vậy, đối chiếu thửa số 15, 25, 26, 27 thì tổng diện tích là 10.640,8m^2 nhưng theo thực tế đo đạc chỉ có 9.836m^2, phần đất ông T bị thiếu 804,8m^2.

[4] Phần đất của ông Nguyễn Chí T1 có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn Trầm diện tích được cấp là 5.850m^2. Năm 1999 đến năm 2016 ông Nguyễn Chí T1 là con ông Trầm, được các anh, em tặng cho thừa kế và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tổng diện tích là 5.955,7m^2, có chênh Lch 105,7m^2 thừa. Ngày 25/7/2016 ông cho là có chênh Lch và được đăng ký. Quá trình sử dụng ông chuyển nhượng cho Thái Cô Tô 3.021,5m^2, chuyển nhượng cho Trần Tranh 772,5m^2, chuyển nhượng cho ông Trần Đăng Thảnh 377,5m^2, chuyển nhượng cho Kiều Minh T2 346,8m^2. Căn cứ vào bản Tch đo đạc thực tế ngày 16/7/2020 thì diện tích đất ông Nguyễn Chí T1 đang quản lý, sử dụng là thửa số 7 diện tích là 5.965,0m^2, nếu tính luôn phần chuyển nhượng cho ông Kiều Minh T2 diện tích là 346,8m^2 thì tổng diện tích là 6.311,8m^2 (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 chỉ được cấp diện tích 5.955,7m^2 đất).

Đối chiếu với sơ đồ bản vẽ ngày 16/7/2020 của Trung tâm Kỹ Thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau thì phần đất ông T1 tiếp tục có chênh Lch thừa 356,1m^2.

[5] Phần đất tranh chấp theo sơ đồ bản vẽ ngày 16/7/2020, các vị T N1, M2, M5, N8 diện tích là 169,2m^2 nếu cộng thêm phần tranh chấp thì phần đất của ông T1 tiếp tục chênh Lch thừa; theo ông T từ điểm mốc ranh giới cuối cùng của bản vẽ là điểm M7 chạy thẳng ra phía lộ Huỳnh Thúc Kháng đến điểm M2 là một đoạn thẳng ranh giới giữa hai hộ, không gấp khúc là đất của ông, bị ông T1 lấn chiếm. Từ trước đến nay giữa hai hộ có ranh giới là đường thẳng và giáp ranh nhau có trụ đá được cắm, tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ các bên cũng xác nhận có trụ đá rõ ràng. Đối chiếu với phần sử dụng đất thực tế và phần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích mà ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thừa 356,1m^2; cho nên việc ông T1 cho rằng phần đất mà hiện đang tranh chấp là của ông là không có căn cứ. Hơn nữa, đối chiếu vị T các thửa đất giáp ranh nhau điều là đường thẳng, có trụ đá làm ranh giới, đất ông T và ông T1 giáp ranh và theo đường thẳng. Theo sơ đồ bản vẽ đo đạc khi tiến hành thẩm định đo đạc và có kết quả đo đạc các bên thống nhất theo biên bản đo vẽ ngày 16/7/2020 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường, không có ý kiến khiếu nại gì về kết quả đo đạc. Như vậy, diện tích đất tranh chấp nằm trong phần đất của ông T, đối chiếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì đất ông T vẫn còn thiếu nhiều so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T1 cho rằng phần đất mặt tiền của ông là 52,50m nhưng là dự kiến lộ mở rộng, tính từ tim lộ; thực tế hiện nay đường Huỳnh Thúc Kháng vẫn chưa mở rộng và khi nhận thừa kế, hoàn toàn không có căn cứ nào chứng minh thể hiện mặt tiền của ông là 52,50m vì khi cấp giấy dự kiến làm lộ. Thực tế phần diện tích tranh chấp 169,2m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và là lối đi của nhà ông T, trước đây gia đình ông T1 có lối đi trên bờ vuông và nhà ông T thửa số 26 tờ bản đồ số 17 có lối đi là lộ làng ven sông Gành Hào.

Vì vậy, việc ông T cho rằng ông T1 lấn đất của ông là có cơ sở. Cho nên, cấp sơ thẩm đã buộc ông T1 trả lại phần đất lấn chiếm diện tích 169,2m^2 là hoàn toàn có căn cứ.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo là ông T1, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh cho việc kháng cáo. Ông có cho là ông Nguyễn Văn Sến có xác nhận là đất của ông T chiều ngang là 42m, thực tế theo nguồn gốc của cơ quan thẩm quyền chỉ ghi tứ cận có cạnh giáp ông Nguyễn Văn Trầm nên không có căn cứ xác định đất của ông T có chiều ngang 42m.

Đối với việc ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2, các bên không lập hợp đồng theo đúng quy định của pháp luật. Phần đất chuyển nhượng

hiện nay vẫn do ông T1 quản lý chưa tách sổ, khi chuyển nhượng không định vị T do đó chỉ cần buộc ông T1 hoàn trả diện tích đất lấn chiếm cho ông T là phù hợp. Nếu ông T1 và ông T2 có tranh chấp thì đôi bên có quyền yêu cầu giải quyết thành vụ án dân sự khác.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm dân sự số 151/2020/HNGĐ-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

[8] Về chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ, số tiền 18.844.000đ ông T đã thanh toán cho Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau, do yêu cầu của ông T được chấp nhận nên ông T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo quyết định số 41/UB-QĐ ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Cà Mau về bảng giá các loại đất. Diện tích tranh chấp là 169.2m^2 x 1.850.000đ/m^2 = 313,020,000đ x 5% = 15.651.000đ. Ông T1 phải nộp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Nguyễn Chí T1 phải nộp 300.000đ.

[9] Những quyết định khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét; 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;

Căn cứ Điều 100, 203 Luật đất đai; Điều 175 Bộ luật Dân sự; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Toà án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Chí T1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 151/2020/DS-ST ngày 17/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Chí T1 trả cho ông Nguyễn Văn T phần đất diện tích 169,2m^2, tọa lạc tại khóm 8, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 16/7/2020 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau).

2. Ông Nguyễn Chí T1 có nghĩa vụ hoàn trả ông Nguyễn Văn T chi phí đo đạc thẩm định tại chỗ số tiền là 18.875.000đ.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Chí T1 không thi hành khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm ông Nguyễn Chí T1 phải chịu 15.651.000đ (chưa nộp). Ông Nguyễn Văn T không phải nộp, ngày 06/3/2020 đã dự nộp 300.000đ theo biên lai số 0001545 được nhận lại toàn bộ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Chí T1 phải nộp 300.000đ. Ngày 29/9/2020 ông T1 đã dự nộp số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ (lai số 0002428) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu 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 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.

4. Các quyết định khác của án sơ thẩm không 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Đỗ Cao Khánh **Ninh Quang Thế** **Dương Hùng Quang**

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân Tp. Cà Mau;
- Chi cục THADS Tp. 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

Dương Hùng Quang