

Bản án số: 388/2023/DS-PT

Ngày 07 – 11 – 2023

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 Đinh Cẩm Đào.

Bà Châu Minh Hoàng.

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Xuân Thủy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 và 07 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 183/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 5 năm 2023, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 151/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp cho ông T1:* Ông Phạm Chí L, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện V, tỉnh B . (theo văn bản ủy quyền ngày 10/6/2022), (Có mặt).

*- Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Vắng mặt).

Đại diện theo ủy quyền là ông Dương Công Linh, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số 112, đường Tô Hiến Thành, khóm 8, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (theo giấy ủy quyền ngày 24/5/2023) (Có mặt)

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

1. Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Vắng mặt).

2. Chị Nguyễn Kim T3, sinh năm 2000. Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (Vắng mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền cho bà H, bà T3:* ông Nguyễn Văn Giang, sinh năm: 1965. Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh C .. (theo giấy ủy quyền ngày 04/4/2023) (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Xuân T2 là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Đại diện nguyên đơn ông Phạm Chí L trình bày:*

Ông T1 có phần đất tại ấp Hòa Hải, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, giáp ranh đất của ông Phạm Xuân Thủy. Ông T1 và ông T2 có cắm mốc ranh giới phần mặt tiền giữa phần đất của ông T1 với đất ông T2, còn phần biên cặp ven sông Vàm Mương không có mốc ranh giới. Vì là đất bãi bồi, có nhiều cây cối và sinh lầy, nước ngập. Phần đất có chiều ngang 15m, dài 57m, tổng diện tích khoảng 855m<sup>2</sup> thuộc thửa số 331, 314, tờ bản đồ số 10 diện tích 29.225m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện Đầm Dơi cấp ngày 06/01/2013 đứng tên Phạm Văn T1. Ông T2 cho là phần đất của ông T2 nên cho xáng mức vào cuộc phần đất biên của ông T1. Ông T1 có ngăn cản và báo chính quyền địa phương đến giải quyết. Khi Trưởng ấp đến ông T2 nói nếu khi nào phân xử mà phần đất đó thuộc về gia đình ông T1 thì ông T2 sẽ bồi thường và khắc phục lại như hiện trạng ban đầu.

Nay ông T1 yêu cầu ông T2, bà Nguyễn Thu H và chị Nguyễn Kim T3 trả lại phần đất diện tích ngang 15m, dài 57m, theo đo đạc thực tế là 807m<sup>2</sup>, tại ấp Hòa Hải, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi.

*Bị đơn ông Nguyễn Xuân T2 trình bày:* Nguồn gốc phần đất của ông do ông mua của ông Lê Văn Bé khoảng năm 1994, 1995, khi mua thì ông với ông Nguyễn Văn Giang mua chung, sau đó ông với ông Giang chia đất với nhau, đến năm 2001 mới chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi chuyển tên giữa ông với các hộ giáp ranh có xác định ranh giới và cắm cột mốc trong đó có ông T1, hiện nay cột mốc giữa ông với ông T1 vẫn còn và đúng hiện trạng cũ, từ đó đến nay không có ai tranh chấp gì. Đến khoảng năm 2013 ông T1 có đến nhà ông nhờ ông ký giáp ranh để ông T1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ký ông T1 xác nhận đúng ranh giới cột mốc có sẵn nên ông thống nhất ký tên, khi đo đạc không có thông báo cho ông nên ông không biết, ông T1 chỉ mang giấy đến nhờ ông ký giáp ranh.

Thời gian gần đây do nước tràn nên ông có thuê xáng mức vào để be bờ, thì ông T1 ngăn cản vì cho rằng phần đất là của ông T1. Khi giải quyết có một số hộ dân tham gia, khi đó Trưởng ấp và các hộ dân xác định phần đất tranh chấp này là của ông, không phải của ông T1. Nay ông xác định phần đất ông T1 đang yêu cầu là của ông, nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông nên ông không đồng ý. Hiện nay ông đang quản lý đất cùng với vợ là Nguyễn Thu H, sinh năm 1970, con gái là Nguyễn Kim T3, sinh năm 2000.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T1. Buộc ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thu H, chị Nguyễn Kim T3 trả cho ông Phạm Văn T1 phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 807m<sup>2</sup> tại ấp Hòa Hải, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, phần đất có tứ cận như sau:

- Hướng đông giáp Nguyễn Xuân T2, cạnh M3M4 dài 15,96m.
- Hướng tây giáp Phạm Văn T1, cạnh M1M2 dài 16,74m.
- Hướng bắc giáp Nguyễn Xuân T2, cạnh M2M3 dài 54,47m.
- Hướng nam giáp sông Chung Kiết, cạnh M1M6 dài 3,73m; cạnh M6M5 dài 13,34m; cạnh M5M4 dài 42,43m.

(Kèm theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 31/8/2022).

Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thu H, chị Nguyễn Kim T3 có nghĩa vụ trả lại cho ông Phạm Văn T1 số tiền 3.712.000 đồng (Ba triệu bảy trăm mười hai nghìn đồng).

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

Ngày 06/4/2023 ông Nguyễn Xuân T2 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn và bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa 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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo Nguyễn Xuân T2. Sửa phần diện tích đất theo bản đo vẽ của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc Tân Cường và phần án phí sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T2 còn trong hạn luật định.

[2] Phần đất nguyên và bị đơn tranh chấp theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 31/8/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đầm Dơi diện tích 807,0m<sup>2</sup> thửa số 582, tại ấp Hòa Hải, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, loại đất nuôi trồng thủy sản. Về nguồn gốc đất, nguyên đơn cho là phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp. Phần đất trên là bãi bồi, ngập nước nguyên đơn không sử dụng nhưng có cắm cột mốc rõ ràng phía trên phần đất giáp ranh ông T2, phía dưới biên chưa cắm mốc do nước ngập. Bị đơn xác định nằm trong giấy của bị đơn và bị đơn đã sử dụng từ khi nhận

chuyển nhượng đất năm 1995 đến khi tranh chấp giữa đất của nguyên đơn và bị đơn đã có ranh giới cột mốc trụ đá ổn định từ lâu.

[3] Quá trình giải quyết cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc toàn bộ phần đất của nguyên và bị đơn, để xác định thực tế các bên đang sử dụng có thừa hay thiếu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Ngày 15/8/2023 cấp phúc thẩm mở phiên tòa xét xử, tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên và bị đơn đều thống nhất cần phải đo lại toàn bộ hai phần đất của nguyên và bị đơn. Tại bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 12/9/2023 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc Tân Cường thể hiện phần đất tranh chấp diện tích 898m<sup>2</sup> theo sơ đồ đo vẽ thửa số 8 nằm vị trí ở giữa đất nguyên đơn và bị đơn có các mốc ký hiệu điểm M14, M16, M17, M18.

[4] Tại biên bản xác minh đối với ông Lữ Thành Tâm, ông Lữ Đồng Tân, ông Trang Văn Thường, ông Nguyễn Văn Sơn cùng có nội dung: Phần đất tranh chấp giữa ông T1 và ông T2 không có ai sử dụng do là đất biển, trũng, chỉ có cây tạp. Đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông T1 hay ông T2 thì các ông không biết. Xét các lời trình bày trên chưa phải là cơ sở. Đối với ông La Văn Cảnh là Trưởng ấp xác nhận ngày 13/10/2023 cho là phần đất tranh chấp là của ông T2, ông T1 và ông T2 cũng đã thỏa thuận cột mốc bằng trụ đá từ lâu, khi nhà nước vận động làm lộ nông thôn ông T1 không thừa nhận đất của ông T1. Đối với ông T1 không thừa nhận vấn đề này và cho là việc làm lộ xây dựng bên trong phần đất của bị đơn, như vậy trụ đá bê tông hiện nay vẫn còn và cũng là điểm giáp ranh với đất ông T2 và ông T1 (điểm M18).

[5] Xét về trụ đá bê tông cắm ranh đất: Nguyên và bị đơn đều thừa nhận trụ đá đã có từ lâu trên 20 năm và là ranh giới của hai bên do hai bên thỏa thuận cắm từ trước, đối với phần biển từ trụ đá đo sang giáp sông (điểm M14) không cắm trụ đá ranh giới do đất trũng. Bị đơn cho là có cắm cây nhưng đã bị gãy việc này không thể hiện, bị đơn cho là vẫn thường mức đất bên ngoài sông để đắp lên phần đất bên trong để giữ đất vì nơi đây bị lở, thực tế theo bản vẽ đường lộ bê tông đi lên trên phần đất của ông T2. Nếu phần phía trên đã có trụ đá thì phần dưới sông vẫn xác định theo chiều cắt ngang tương đương phần đất với trụ đá là hợp lý. Như vậy ông T1 tranh chấp yêu cầu từ trụ đá chạy dài về phần đất của ông T2 là không có cơ sở. Bởi lẽ hai bên đã thống nhất trụ đá bê tông là ranh giới chung tồn tại từ lâu, cho nên được tính từ trụ đá bê tông làm ranh giới. Phần đất ông T2 được cấp năm 2001 là thời điểm được cấp giấy theo bản đồ đo đạc phong ảnh, còn ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đo đạc bằng máy RTK tọa độ chính xác không thể dịch chuyển được, đối chiếu theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cả hai bên đều chênh lệch thừa.

Thực tế không có sự chồng lấn nguyên đơn cho là phần đất tranh chấp nằm trong giấy của nguyên đơn nhưng từ trước đến nay nguyên đơn cũng không sử dụng. Tại tòa ông L đại diện ông T1 cho rằng phía ông T2 đang cho người khác thuê phần đất này, nhưng ông T2 không thừa nhận điều này, nếu là đất của ông T1 thì vì sau ông T2 lại là người cho thuê mà ông T1 không có ý kiến đây là điều mâu thuẫn.

Khi nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất của ông Lâm Phin, theo giấy chuyển nhượng xác định phần đất chuyển nhượng là 2,5 héc ta chỉ tới bụi Chà Là, theo bản vẽ, khi chuyển nhượng có đo bằng tầm 3m, ngoài ra nguyên đơn không nhận chuyển nhượng bất cứ của người nào khác. Nhưng hiện nay nguyên đơn cho là phần đất qua khỏi bụi Chà Là theo bản vẽ thực tế, nguyên đơn sử dụng chạy dài đến cột mốc trụ đá bê tông giữa hai bên đã cắm, nay nguyên đơn lại yêu cầu tiếp phần tranh chấp từ cột mốc trụ đá chạy dài 54,60m là chưa có căn cứ. Theo ông T2 xác định là có cho ông T1 thêm một phần để ký giáp ranh làm giấy nên mới có sự việc cắm trụ đá, điều này phù hợp với lời trình bày của ông T2 và ông Phin là người chuyển nhượng đất cho ông T1 đến bụi Chà Là.

Tại biên bản xác minh ông Lữ Thành Tâm thể hiện: Ông có biết việc thỏa thuận cắm ranh đất bằng trụ đá giữa ông T2 và ông T1, cột mốc trụ đá bê tông hiện nay vẫn còn. Tại biên bản hòa giải ngày 25/11/2020 ông Tâm khẳng định phần đất ông T1 là tới cột mốc ven lộ giao thông nông thôn hiện hữu chứ không có phần đất biên trùng hiện đang tranh chấp.

Tại biên bản xác minh đối với ông Nguyễn Văn Giang thể hiện: Gia đình ông với ông T1 có thỏa thuận cắm ranh đất bằng trụ đá năm 1999, đến năm 2001 khi chuyển tên quyền sử dụng đất, do vợ ông T1 không đồng ý cột mốc, nên hai bên đã thỏa thuận cắm trụ đá bê tông nên ông đã dời cột mốc về phần đất phía ông theo yêu cầu của vợ ông T1 thêm khoảng 20m, là cột mốc trụ đá bê tông hiện nay.

Khi xác minh cấp sơ thẩm xác minh Lữ Đồng Tâm có quan hệ là xui gia của ông T1, ông Trương Văn Thường em của ông Tân, ông Sơn anh rể của ông T1 cho nên các lời trình bày này chưa phải là cơ sở vững chắc.

[6] Căn cứ theo bản vẽ ngày 12/9/2023 của Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc Tấn Cường điểm M19 bụi Chà Là và cột điện phù hợp lời khai của chủ đất trước là ông Lâm Phin, hiện nay điểm M18 là trụ đá bê tông (cũ) được cắm năm 2001 là ranh giới giữa ông T1 và ông T2. Như vậy phần đất trên bờ là của bị đơn nhưng phần biên trùng lại là của nguyên đơn điều này là không có căn cứ, bản thân ông L đại diện của nguyên đơn cũng thừa nhận lời đi của gia đình anh ra lộ thì đi trên lộ giao thông nông thôn ngang qua đất ông T2.

Như vậy các bên đã thỏa thuận trụ đá cột mốc ranh giới từ lâu ổn định cho nên căn cứ vào trụ đá cột mốc là ranh giới và cũng như các phân tích trên, việc yêu cầu của nguyên đơn, kiện bị đơn trả lại phần đất diện tích 898m<sup>2</sup> ngoài trụ đá là không có căn cứ. Vì vậy cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 2.412.000 đồng; Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 1.300.000 đồng tại cấp sơ thẩm ông T1 đã tạm ứng 3.712.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm ông T2 đã tạm ứng chi phí đo đạc 13.978.000 đồng. Buộc ông T1 phải hoàn trả lại cho ông T2 số tiền 13.978.000 đồng.

[8] Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi phần buộc trả diện tích đất và phần án phí sơ

thẩm không giá ngạch. Xét thấy việc buộc trả đất là chưa có căn cứ như phân tích trên, về phần án phí theo đề nghị của viện kiểm sát là có cơ sở.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí. Tuy nhiên nguyên đơn trên 60 tuổi và có yêu cầu được miễn dự nộp án phí nên được miễn. Bị đơn không phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng nguyên đơn phải chịu. Ngày 06/4/2023 bị đơn đã dự nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng (Biên lai số 0013912) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được nhận lại.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 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.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T2.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Xuân T2, Nguyễn Thu H, Nguyễn Kim T3 trả phần đất thửa số 8; Diện tích theo đo đạc thực tế 898,0m<sup>2</sup> tại ấp Hòa Hải, xã Tân Thuận, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau, phần đất có các điểm như sau M14, M16, M17, M18:

- Hướng đông giáp Nguyễn Xuân T2, cạnh M16, M17 dài 15m.
- Hướng tây giáp Phạm Văn T1, cạnh M14, M18 dài 24,28m.
- Hướng bắc giáp Nguyễn Xuân T2, cạnh M17, M18 dài 54,60m.
- Hướng nam giáp sông Chung Kiết, cạnh M14, M16 dài 16,29m + 13,93m + 25,87m.

(Kèm theo mảnh trích đo hiện trạng ngày 12/9/2023 của Chi nhánh Công ty TNHH tư vấn xây dựng Tấn Cường).

2/ Chi phí đo đạc, thẩm định: Chi phí đo đạc 2.412.000 đồng; Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá là 1.300.000 đồng, ông T1 phải chịu. Ông T1 đã tạm ứng 3.712.000 đồng (Ba triệu bảy trăm mười hai ngàn). Tại cấp phúc thẩm ông T2 đã tạm ứng chi phí đo đạc 13.978.000 đồng. Buộc ông Phạm Văn T1 phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Xuân T2 số tiền 13.978.000 đồng (Mười ba triệu chín trăm bảy mươi tám ngàn)

3/ Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng ông Phạm Văn T1 phải chịu, đã được miễn, do thuộc đối tượng là người cao tuổi. Ông Nguyễn Xuân T2, bà Nguyễn Thu H, chị Nguyễn Kim T3 không phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Xuân T2 không phải nộp. Ngày 06/4/2023 đã dự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (Biên lai số 0013912) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi 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 huyện Đầm Dơi ;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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**