TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 222/2023/DS-PT Ngày: 21-7-2023 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 Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Trà My 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.

Trong các ngày 21/6/2023 và ngày 21 tháng 7 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: 50/2023/TLPT-DS ngày 23 tháng 02 năm 2023, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 63/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phan Thị Cẩm B, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số A, đường T, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1980, địa chỉ: Số A, đường T, khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau; Chỗ ở hiện tại: Số D, Nguyễn Tất T, ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2022) (có mặt).

- *Bị đơn:* 1. Bà Phan Thị T1, sinh năm 1965 (vắng mặt).

2. Ông Bùi Đức V, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: Số D, đường N, ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Bùi Đức V: Bà Phan Thị T1 (là bị đơn); Văn bản ủy quyền ngày 08/6/2022 (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Phan Minh P, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số I, đường P, khóm D, phường D, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1960 (có mặt ngày 21/6/2023);

3. Bà Lưu Hồng N, sinh năm 1965 (có mặt ngày 21/6/2023).

Cùng Địa chỉ: Số A, đường N, khóm A, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Văn T2, bà Lưu Hồng N ủy quyền cho bà Trần Kim Đ1, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: Khóm G, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau để tham gia phiên tòa phúc thẩm ngày 21/7/2023 (Văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023; có mặt).

Người kháng cáo: Bà Phan Thị Cẩm B (là nguyên đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Phan Thị Cẩm B tranh chấp với bà Phan Thị T1, ông Bùi Đức V phần ranh đất có diện tích là 9,2m^2, tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Trên phần đất ranh tranh chấp có xây dựng công trình là hàng rào bằng bê tông cốt thép, do bà Phan Thị T1 xây dựng vào năm 2003. Bà Phan Thị Cẩm B khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị T1 tháo dỡ hàng rào bê tông, trả lại phần đất ranh là 10m^2 (đo đạc thực tế là 9,2m^2) và bồi thường thiệt hại từ việc bà Phan Thị T1 ngăn cản không cho bà Phan Thị Cẩm B sử dụng phần đất tranh chấp dẫn đến bà Phan Thị Cẩm B không cho thuê được đất nên phải bồi thường tiền đặt cọc và không cho thuê được nhà trong thời gian 02 tháng, tổng thiệt hại bằng 100.000.000 đồng.

Bà Phan Thị Cẩm B cho rằng, phần đất của bà là do bà nhận chuyển nhượng của ông Phan Minh P vào tháng 3/2022, diện tích là 200m^2 *(ngang 04 mét dài 50 mét)* và phần đất này trước đó do ông Trần H chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Lưu Hồng N. Vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Lưu Hồng N chuyển nhượng lại cho ông Phan Minh P và ông Phan Minh P chuyển nhượng lại cho bà. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Phan Minh P không có chỉ vị trí ranh giáp với đất của bà Phan Thị T1, ông Bùi Đức V cho bà B biết, cho đến khi đo đạc để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết tranh chấp phần ranh đất với bà Phan Thị T1, phần tranh chấp ngang 0,2m dài 50 mét. Trên phần đất ranh tranh chấp là hàng rào bằng bê tông, cốt thép do bà Phan Thị T1 xây dựng lấn sang phần đất của chủ đất cũ trước đây là bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 và bà Phan Thị T1 đã có cam kết trả lại đất theo biên bản xác định ranh giới đất ngày 06/4/2015. Từ việc bà Phan Thị T1 ngăn cản không cho bà sử dụng phần đất tranh chấp đã gây ra thiệt hại cho bà trong việc cho thuê nhà và bồi thường tiền đặt cọc cho thuê.

Bà Phan Thị T1 thì xác định, phần đất của bà là do bà nhận chuyển nhượng của ông Trần H vào năm 1997 với diện tích là 360m^2 *(ngang 6,0m dài 60m)* và vợ chồng bà làm nhà để ở. Khoảng năm 2000 đến 2003, bà xây dựng hàng rào bằng bê tông, cốt thép *(là vị trí tranh chấp hiện nay)* có sự chứng kiến của chính quyền địa phương và có sự thống nhất của ông Trần H trong việc xác định ranh đất, hàng rào được thiết kế và xây dựng móng và cột 20cm, tường 10cm trong phạm vi đất của bà và bà sử dụng đến nay. Đến năm 2015, bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn

T2 thưa bà đến Ủy ban nhân dân xã L về việc lấn chiếm đất, nhưng bà không thống nhất trong việc đo đạc xác định ranh đất. Mãi cho đến năm 2022, khi ông Nguyễn Minh P1 chuyển nhượng đất cho bà Phan Thị Cẩm B thì địa chính đo đạc mới thông báo đất của bà diện tích chỉ còn 350,6m^2 là thiếu diện tích nên bà đã làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L xác định lại ranh cho đủ diện tích đất. Bà không có liên quan, tranh chấp gì về đất đai với bà Lưu Hồng N. Còn việc bà Phan Thị Cẩm B cho rằng bà lấn 0,2m đất ranh của bà Phan Thị Cẩm B là không đúng và không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà Phan Thị Cẩm B.

Ông Phan Minh P xác định là ngày 14/3/2022, ông có chuyển nhượng cho bà Phan Thị Cẩm B phần đất có diện tích 200m^2 *(ngang tiền và hậu 04m, đo xéo theo lộ giới là 4,1m),* phần đất này ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn T2, bà Lưu Hồng N và ông đã xây dựng nhà cấp 4 trước khi chuyển nhượng cho bà Phan Thị Cẩm B. Phần nhà ông xây dựng chưa hết phần ranh đất tiếp giáp với bà Phan Thị T1, còn lại ngang 0,2m dài hết hậu đất. Việc không xây dựng hết đất là do vợ chồng bà Phan Thị T1 xây dựng hàng rào. Phần diện tích xây dựng hàng rào này bà Phan Thị T1 có cam kết trả lại do lấn chiếm nhưng ông chưa có nhu cầu sử dụng nên không yêu cầu vợ chồng bà Phan Thị T1 tháo dỡ trả lại đất, khi chuyển nhượng đất cho bà Phan Thị Cẩm B, ông cũng đã thông tin tình trạng sử dụng đất như trên.

Đối với ông Nguyễn Văn T2, bà Lưu Hồng N xác định là vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng của ông Trần Hồng p đất 480m^2 tại ấp B xã L *(ngang 08m dài 60m),* nhận chuyển nhượng vào năm 2003 và đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Y 342065 ngày 17/11/2003. Đến năm 2005 ông bà chuyển nhượng cho ông Phan Minh P phần đất 200m^2 *(ngang vuông góc 04m, ngang đo xéo theo quốc lộ 4,1m; dài 50m)*. Đến năm 2015, khi ông Phan Minh P xây dựng nhà thì vợ chồng bà Phan Thị T1 xây hàng rào và xây dựng nhà sau lấn sang phần đất của ông bà và đất mà ông bà đã chuyển nhượng cho ông Phan Minh P, nên ngày 13/3/2015 ông bà có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L, thành phố C đo đạc xác định lại ranh đất. Đến ngày 06/4/2015, sau khi đo đạc xác định bà Phan Thị T1 sử dụng đất thừa chiều ngang 0,2m chạy dài hết hậu đất và bà Phan Thị T1 đã cam kết tháo dỡ công trình để hoàn trả lại đất chiều ngang 0,2m dài 60m. Đến nay, bà Phan Thị T1 vẫn không thực hiện đúng cam kết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Cẩm B về việc: Buộc bà Phan Thị T1 và ông Bùi Đức V tháo dỡ hàng rào, trả lại phần đất diện tích 10m^2 (ngang 0,2m dài 50m) tọa lạc tại ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau và bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng.

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

Ngày 18/01/2023, bà Phan Thị Cẩm B kháng cáo, yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân

thành phố Cà Mau để xét xử lại, do bỏ lọt chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp và việc nhận định chưa đúng với bản chất thực tế của vụ việc.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/6/2023, nguyên đơn rút lại yêu cầu kháng cáo về việc bồi thường 100.000.000 đồng do thiệt hại về nhà và đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: 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. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của của bà Phan Thị Cẩm B được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật cho thấy: Giữa bà Phan Thị Cẩm B tranh chấp với vợ chồng bà Phan Thị T1, ông Bùi Đức V về quyền sử dụng đối với phần diện tích đất ranh 9,2m^2 tại ấp B, xã L, thành phố C. Từ đó cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về tranh chấp quyền sử dụng đất và áp dụng các quy định của Luật đất đai và các quy định có liên quan của Bộ luật dân sự để giải quyết là có căn cứ.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút lại yêu cầu kháng cáo về việc bồi thường 100.000.000 đồng do thiệt hại về nhà và đất. Do vậy, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289; khoản 1 Điều 312 của Bộ luật Tống tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc bồi thường 100.000.000 đồng do thiệt hại từ việc cho thuê nhà và bồi thường tiền đặt cọc cho thuê.

[4] Xét về nguồn gốc đất, quá trình quản lý sử dụng đất và diễn biến vụ việc tranh chấp:

Tổng diện tích đất tranh chấp giữa bà Phan Thị Cẩm B với vợ chồng bà Phan Thị T1, ông Bùi Đức V là 9,2m^2, phần đất này trước đây là đất thuộc quyền sử dụng của ông Trần H, có tổng diện tích là 5.530m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 122196 cấp ngày 01/8/1996.

Ngày 10/7/1997, ông Trần H chuyển nhượng cho bà Phan Thị T1 diện tích 360m^2 (ngang 06m, dài 60m), bà Phan Thị T1 cất nhà ở trên đất và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 519064 ngày 04/8/1999 với diện tích là 360m^2, theo sơ đồ khu đất xác định ngang 06 mét dài 60 mét. Quá trình sử dụng đất, bà Phan Thị T1 đã chuyển mục đích sử dụng một phần diện tích đất để xây dựng nhà ở và được cấp mới theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 314444, CP 314445 ngày 15/3/2019 và số CN 875732 ngày 27/3/2019. Phần giáp ranh với bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 thì bà Phan Thị T1 xây dựng hàng rào bê tông cốt thép từ năm 2003 và sử dụng cho đến nay. Năm 2001, do có nhu cầu trong việc xây dựng nhà ở nên bà Phan Thị T1 yêu cầu và được ông Trần H

xác định cụ thể về diện tích đất, vị trí, mốc giới, ranh đất vào ngày 11/3/2001 *(với diện tích được xác định là 360m^2, ngang 06 mét dài 60 mét).* Việc xác định lại diện tích đất, mốc giới, ranh đất này được thực hiện trước khi ông Trần H chuyển nhượng đất cho bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 và thời gian này phần đất của bà Lưu Hồng N vẫn thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần H, nên không có sự tranh chấp ranh với bà Lưu Hồng N. Sau khi được bàn giao vị trí ranh đất thì bà Phan Thị T1 cũng đã tiến hành xây dựng nhà cơ bản, rào bê tông cốt thép và sử dụng cho đến năm 2015 không có tranh chấp và cũng không có sự phản đối từ bà Lưu Hồng N, Nguyễn Văn T2 hay Phan Minh P. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/6/2023, ông Phan Minh P cũng thừa nhận là khi ông nhận sang nhượng phần đất từ vợ chồng ông Nguyễn Văn T2 thì phần giáp ranh đất với bà Phan Thị T1 đã được vợ chồng bà Phan Thị T1 xây dựng hàng rào bằng trụ bê tông và kéo dây kẻm gai.

Đối với phần đất của bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 *(giáp ranh đất với bà Phan Thị T1)* là phần đất nhận chuyển nhượng của ông Trần H vào năm 2003, với diện tích 480m^2 và đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số Y 342065 ngày 17/11/2003, theo sơ đồ khu đất xác định ngang 08 mét dài 60 mét và không thể hiện tranh chấp ranh với bà Phan Thị T1. Đến năm 2005, bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 chuyển nhượng một phần đất *(tiếp giáp với phần đất của bà Phan Thị T1)* cho ông Phan Minh P với diện tích 200m^2, ông Phan Minh P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AC 916587 ngày 15/8/2005, theo sơ đồ khu đất xác định chiều ngang 04 mét, dài 50 mét; phần diện tích còn lại vợ chồng bà Lưu Hồng N quản lý sử dụng. Khi ông Phan Minh P được vợ chồng bà Lưu Hồng N giao đất thì cũng không thể hiện việc tranh chấp ranh đất với bà Phan Thị T1. Mãi cho đến năm 2015, ông Phan Minh P xây cất nhà thì ông Phan Minh P mới cho rằng bà Phan Thị T1 xây dựng hàng rào lấn sang đất của ông 0,2 mét nên thông báo cho bà Lưu Hồng N và bà Lưu Hồng N yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L giải quyết. Đến ngày 14/3/2022, ông Phan Minh P chuyển nhượng phần đất này lại cho bà Phan Thị Cẩm B và được cơ quan quản lý đất đai ghi nhận điều chỉnh tại trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất *(cấp cho ông Phan Minh P)* vào ngày 21/3/2022. Khi ông Phan Minh P giao đất cho bà Phan Thị Cẩm B không có mặt bà Phan Thị T1. Đến ngày 10/4/2022 thì bà Phan Thị Cẩm B mới phát hiện và xác định bà Phan Thị T1 khi xây dựng hàng rào đã lấn, chiếm sang phần đất của bà Phan Thị Cẩm B ngang 0,2m dài 50m. Khi đó, bà Phan Thị T1 ngăn cản không cho bà Phan Thị Cẩm B xây dựng trồng lấn lên phần hàng rào mà bà Phan Thị T1 đã xây dựng và hai bên phát sinh tranh chấp.

Tại biên bản làm việc ngày 08/6/2023, ông Trần H đã xác định là vào năm 1997 ông đã chuyển nhượng và bàn giao phần đất 360m^2 cho vợ chồng bà Phan Thị T1 Từ đúng theo thỏa thuận. Đến khoảng đầu năm 2001, khi vợ chồng bà Phan Thị T1, ông Bùi Đức V có nhu cầu xác định lại ranh đất để xây dựng hàng rào và xây nhà thì ông có trực tiếp xác định lại diện tích đất, vị trí, mốc giới ranh đất giao cho bà Phan Thị T1 có lập biên bản, cắm trụ đá giáp ranh và có chính quyền địa phương chứng kiến. Đến khi ông chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 thì phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà Lưu Hồng N

được đo từ trụ đá qua phần đất của ông chứ không có đo chùm phần diện tích mà ông đã giao cho bà Phan Thị T1. Phần đất ông chuyển nhượng và giao cho bà Phan Thị T1 cũng như vợ chồng bà Lưu Hồng N đã được các bên sử dụng ổn định qua thời gian dài không có tranh chấp, nên việc bà Phan Thị Cẩm B cho rằng thiếu đất nhưng không khởi kiện người chuyển nhượng đất mà kiện vợ chồng bà Phan Thị T1 là không phù hợp.

Từ đó cho thấy, phần đất của bà Phan Thị T1 nhận chuyển nhượng và được ông Trần H giao đất, xác định mốc giới cụ thể trước khi chuyển nhượng và giao đất cho vợ chồng bà Lưu Hồng N. Khi bà Phan Thị T1 xây dựng nhà, hàng rào bê tông cốt thép giáp với phần ranh đất của bà Lưu Hồng N và sử dụng trong khoảng thời gian dài *(từ 2003 đến 2015)* không thể hiện việc tranh chấp giữa các bên ngay cả khi vợ chồng bà Phan Hồng N1 chuyển nhượng phần đất giáp ranh với bà Phan Thị T1 cho ông Phan Minh P cũng không thể hiện việc tranh chấp, mãi cho đến năm 2015, khi ông Phan Minh P xây cất nhà thì mới cho rằng bà Phan Thị T1 xây dựng hàng rào lấn sang đất của ông Phan Minh P. Cũng từ lý do này đã chứng minh từ khi nhận đất của ông Trần H vào năm 2003 cho đến năm 2015 và nhất là khi bà Phan Thị T1 xây dựng hàng rào bê tông cốt thép thì vợ chồng bà Lưu Hồng N và cả ông Phan Minh P cũng không hề có sự tranh chấp phần ranh đất với bà Phan Thị T1. Khi vợ chồng bà Lưu Hồng N giao đất cho ông Phan Minh P không có mặt của bà Phan Thị T1 nên không có cơ sở để công nhận phần đất ông Phan Minh P được giao bao gồm cả phần đất mà bà Phan Thị T1 đã xây dựng hàng rào.

Bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 và ông Phan Minh P cho rằng khi bà Lưu Hồng N yêu cầu Ủy ban nhân dân xã L xác định lại ranh giới đất thì Ủy ban nhân dân xã L tổ chức tổ cán bộ đo đạc lại phần đất tranh chấp. Tại biên bản xác định ranh đất ngày 06/4/2015, bà Phan Thị T1 thừa nhận sử dụng đất xây dựng hàng rào lấn sang của vợ chồng bà Lưu Hồng N và đất ông Phan Minh P và bà Phan Thị T1 đã cam kết tháo dỡ công trình để hoàn trả lại đất đã lấn chiếm chiều ngang 0,2m dài 60m. Tuy nhiên, tại biên bản xác định ranh đất ngày 06/4/2015 ý kiến sau cùng của bà Phan Thị T1 xác định là "đo đạc chưa chính xác, khi chính xác sẽ chấp nhận thi hành tháo dỡ phần sai phạm" hoàn toàn không có sự thừa nhận và cam kết tháo dỡ công trình trả lại đất theo lời khai của vợ chồng bà Lưu Hồng N và ông Phan Minh P. Việc hòa giải tranh chấp của Ủy ban nhân dân xã không thành nhưng bà Lưu Hồng N và kể cả ông Phan Minh P đều không yêu cầu giải quyết tiếp theo và không khởi kiện kể từ tháng 04 năm 2015 và ông Phan Minh P cũng đã xây dựng nhà liền kề với phần hàng rào mà bà Phan Thị T1 đã xây dựng.

Theo lời trình bày của bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 và ông Phan Minh P thì vụ việc đang tranh chấp chưa được giải quyết xong nhưng ông Phan Minh P lại thực hiện việc chuyển nhượng phần đất trên cho bà Phan Thị Cẩm B vào ngày 14/3/2022. Bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2, ông Phan Minh P và bà Phan Thị Cẩm B cho rằng khi chuyển nhượng đất và giao đất cho bà Phan Thị Cẩm B thì các bên có xác định rõ phần đất của ông Phan Minh P được tính luôn cả phần hàng rào mà bà Phan Thị T1 đã xây dựng nhưng tại biên bản giao đất ngày 14/3/2022 lại không có mặt của bà Phan Thị T1, nên việc giao đất này không đảm

bảo tính khách quan và tính có căn cứ. Hơn nữa, tại đơn khởi kiện và lời khai của bà Phan Thị Cẩm B xác định khi nhận chuyển nhượng không có đo đạc cụ thể và cho đến ngày 10/4/2022 khi xây dựng chu vi thửa đất để san lấp mặt bằng thì bà Phan Thị Cẩm B mới phát hiện bà Phan Thị T1 xây dựng hàng rào đã lấn, chiếm sang phần đất của bà Phan Thị Cẩm B ngang 0,2m dài 50m.

Từ diễn biến trên có căn cứ để xác định phần diện tích đất tranh chấp 9,2m^2 được bà Phan Thị T1, ông Bùi Đức V xây dựng hàng rào bê tông, cốt thép và tồn tại từ năm 2003 do vợ chồng bà Phan Thị T1 quản lý sử dụng, không cơ sở để cho rằng bà Phan Thị T1, ông Bùi Đức V xây dựng hàng rào lấn chiếm đất của vợ chồng bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2. Đồng thời, phần đất đang tranh chấp chưa được bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 giao hợp pháp cho ông Phan Minh P và ông Phan Minh P cũng chưa giao phần đất này cho bà Phan Thị Cẩm B nên không thể cho rằng bà Phan Thị T1, ông Bùi Đức V xây dựng hàng rào lấn chiếm đất của bà Phan Thị Cẩm B.

Còn việc bà Phan Thị T1 ký giáp ranh cho bà Phan Thị Cẩm B tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 08/4/2022 thì không đủ cơ sở vững chắc để khẳng định sự thừa nhận của bà Phan Thị T1 về việc lấn ranh sang phần đất của bà Phan Thị Cẩm B. Đồng thời, tại biên bản này bà Phan Thị T1 cũng khó có thể xác định được mốc giới thửa đất khi không được giải thích rõ hay chứng kiến cụ thể khi đo đạc. Ngay cả đối với bà Phan Thị Cẩm B khi đo đạc cũng không xác định được ranh giới theo biên bản mô tả hiện trạng đất, không xác định được là phần đất nhận chuyển nhượng của ông Phan Minh P có cả diện tích hàng rào do bà Phan Thị T1 xây dựng, vì theo bà Phan Thị Cẩm B khai nhận là đến ngày 10/4/2022 bà mới phát hiện việc bà Phan Thị T1 xây dựng hàng rào lấn sang đất của bà Phan Thị Cẩm B.

Việc phá bỏ một phần tường rào theo bản ảnh do các bên cung cấp thì nguyên đơn và bị đơn đều không thừa nhận do mình phá dỡ. Bà Phan Thị T1 đã đã cung cấp chứng cứ qua tin nhắn zalo giữa bà Phan Thị T1 với ông Phan Minh P vào ngày 21, 22/4/2022, tin nhắn này ông Phan Minh P thừa nhận là tin nhắn giữa ông với bà Phan Thị T1, nhưng ông không có khẳng định việc đập phá tường rào là do bà Phan Thị Cẩm B. Qua nội dung đoạn tin nhắn đã thể hiện việc phá dỡ một phần hàng rào bê tông không phải do vợ chồng bà Phan Thị T1 thực hiện.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/6/2023, nguyên đơn cung cấp chứng cứ về hình ảnh trụ đá trên phần đất ranh tranh chấp và cho rằng đây là trụ ranh phân định giữa hai phần đất. Qua xác minh vụ việc trên thì ngay trên phần đất ranh tranh chấp (đoạn tọa độ số 5 theo Bản vẽ hiện trạng) có 01 đoạn trụ đá được chèn vào khoảng giữa tường rào và tường nhà của bà Phan Thị T1, trụ đá không được cậm sâu vào đất do khoảng cách hẹp giữa tường rào và tường nhà *(Trụ đá này nếu quan sát từ bên phần nhà của bà Phan Thị T1 thì không phát hiện được và chỉ quan sát được tại đoạn đất trống phía sau phần nhà của bà Phan Thị Cẩm B)*. Bà Phan Thị T1, ông Bùi Đức V xác định là không hề biết đến trụ đá đã nêu trên. Còn đại diện của nguyên đơn và lời khai của ông Nguyễn Văn T2, bà Lưu Hồng N thì cho rằng trụ đá này hình thành vào năm 2018 khi đo đạc hiện trạng để cấp đổi quyền sử

dụng đất cho bà Phan Thị T1 vào năm 2018. Từ đó cho thấy, trụ đá nêu trên không được cắm cố định, không có căn cứ xác định nguồn gốc, thời gian hình thành để xác định là trụ ranh giữa hai phần đất nên không được sử dụng để làm chứng cứ chứng minh cho việc tranh chấp.

[5] Xét về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất và kết quả đo đạc:

Theo hồ sơ đất đai do Nhà nước quản lý và sơ đồ khu đất thì diện tích đất được cấp cho bà Phan Thị T1 được xác định là 360m^2 *(vào năm 1999)* khi cấp đổi lại vào năm 2019 là 350,6m^2 và tất cả các sơ đồ đất đều xác định cạnh chiều ngang mặt tiền, mặt hậu là 06 mét, dài 60 mét. Diện tích đất của bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 là 480m^2 *(khi nhận chuyển nhượng của ông Trần H)* và được xác định cạnh chiều ngang mặt tiền, mặt hậu là 08 mét, dài 60 mét. Diện tích đất cấp cho ông Phan Minh P là 200m^2 *(khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Lưu Hồng N)* và được xác định cạnh chiều ngang mặt tiền, mặt hậu là 04 mét, dài 50 mét. Không có diện tích khu đất nào của bà Phan Thị T1; bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2 hay ông Phan Minh P được xác định đo vuông góc với cạnh của chiều dài để xác định chiều ngang như lời khai của các đương sự. Nên không có căn cứ để công nhận theo lời khai của bà Lưu Hồng N, ông Nguyễn Văn T2, ông Phan Minh P, bà Phan Thị Cẩm B về việc xác định phần đất của ông Phan Minh P có chiều ngang 04 mét đo vuông gốc với cạnh của chiều dài, tương ứng với 4,1 mét đo xéo theo cạnh giáp lộ.

Kết quả đo đạc cũng đã xác định phần đất của bà Phan Thị T1 có chiều ngang mặt tiền là 6,03m và phần tranh chấp xác định là 0,1m *(phần xây dựng hàng rào)*, nếu tính cả phần tranh chấp thì chiều ngang mặt tiền thừa so với hồ sơ đất đai là 0,13m. Chiều ngang mặt hậu là 5,83m, phần tranh chấp là 0,2m, nếu tính cả diện tích đất tranh chấp thì thừa so với hồ sơ đất đai là 0,03m. Tổng diện tích phần đất của bà Phan Thị T1 tính cả phần diện tích đất tranh chấp là 353,9m^2, thiếu 6,1m^2 so với diện tích thỏa thuận nhận chuyển nhượng với ông Trần H và so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 519064 ngày 04/8/1999 và thừa 3,3m^2 so với giấy chứng nhận cấp đổi lại vào năm 2019. Phần đất của bà Phan Thị Cẩm B *(nhận chuyển nhượng của ông Phan Minh P)* có chiều ngang mặt tiền là 04m đúng theo hồ sơ đất đai và phần tranh chấp xác định là 0,1m *(phần bà Phan Thị T1 xây dựng hàng rào)*, nếu tính cả phần tranh chấp thì chiều ngang mặt tiền thừa so với hồ sơ đất đai là 0,1m. Chiều ngang mặt hậu là 3,83m, phần tranh chấp là 0,28m, nếu tính cả diện tích đất tranh chấp thì thừa so với hồ sơ đất đai là 0,11m. Tổng diện tích phần đất của bà Phan Thị Cẩm B là 191,5m^2 thiếu 8,5m^2, tính cả phần diện tích đất tranh chấp là thừa 0,7m^2.

Từ số liệu đo đạc trên cho thấy phần đất của bà Phan Thị T1 chỉ có thừa chiều ngang mặt tiền nhưng tỷ lệ không lớn trong khi diện tích phần đất lại thiếu so với diện tích đất khi nhận chuyển nhượng. Việc sai số này hoàn toàn phù hợp với diễn biến về thời gian khi nhận chuyển nhượng đất của ông Trần H do khi chuyển nhượng được các bên thực hiện và giao đất từ năm 1997 và khi đó chỉ là đất vườn, đất trồng lúa không phải là đất ở liền kề như hiện nay. Cũng tại thời điểm này,

phần đất còn lại vẫn là đất của ông Trần H. Còn phần đất của bà Phan Thị Cẩm B cũng thiếu về diện tích và chiều ngang mặt hậu nhưng chiều ngang mặt tiền vẫn đảm bảo đủ theo hồ sơ đất đai và phần đất này được bà Phan Thị Cẩm B nhận chuyển nhượng vào ngày 14/3/2022 và khi bà Phan Thị Cẩm B được ông Phan Minh P giao đất thì phần công trình trên đất tranh chấp là phần hàng rào do bà Phan Thị T1 xây dựng đã tồn tại từ năm 2003.

[6] Từ các căn cứ về diện tích đất, bàn giao đất chuyển nhượng đất, thời gian sử dụng đất và công trình hình thành trên đất thì không có cơ sở để xác định bà Phan Thị T1 xây dựng hàng rào lấn sang phần đất của bà Phan Thị Cẩm B đã nhận chuyển nhượng của ông Phan Minh P.

[7] Từ những nhận định trên, xét kháng cáo của bà Phan Thị Cẩm B là không có căn cứ để chấp nhận. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[9] Bà Phan Thị Cẩm B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định chung.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Phan Thị Cẩm B về yêu cầu bồi thường thiệt hại nhà, đất bằng số tiền 100.000.000 đồng.

2. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bà Phan Thị Cẩm B. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

3. Căn cứ các Điều 202, 203 của Luật Đất đai; Điều 584 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, 147, 148, 157 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.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Cẩm B về việc buộc bà Phan Thị T1, ông Bùi Đức V tháo dỡ hàng rào trả lại phần đất diện tích 10m^2 *(đo đạc thực tế là 9,2m^2)* và bồi thường thiệt hại số tiền 100.000.000 đồng.

Chi phí tố tụng là 15.049.000 đồng bà Phan Thị Cẩm B tự chịu *(bà Phan Thị Cẩm B đã chi trả xong).*

Bà Phan Thị Cẩm B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000 đồng, được đối

trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 6.250.000 đồng tại các biên lai thu tiền số 0001353; 0001347 ngày 16/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau. Bà Phan Thị Cẩm B được nhận lại số tiền 950.000 đồng *(Chín trăm năm mươi ngàn đồng).*

Án phí dân sự phúc thẩm bà Phan Thị Cẩm B phải chịu 300.000 đồng, được đối trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0002723 ngày 18/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau.

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

***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

Nguyễn Thế Phương