TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 249/2024/DS-PT
Ngày: 21 - 6 - 2024
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền

Các Thẩm phán: Ông Hồ Minh Tấn

Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thũy - 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 Phạm Văn Hùng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 tháng 3, ngày 20 và 21 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 509/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 351/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà M.

Địa chỉ: số 07 đường Lạc Long Quân, khóm 4, phường 7, thành phố C, tỉnh C ..

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đồng T2 – Chức vụ: Phó Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau. (theo văn bản ủy quyền số 03/GUQ-ĐTPTN ngày 14/6/2023), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Du Thị B – Luật sư của Văn phòng Luật sư Mũi Cà Mau thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Dư Minh H. Sinh năm: 1959. Địa chỉ: ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C . (vắng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thanh T1 – Luật sư của Văn phòng Luật sư Lê Thanh T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có

mặt).

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

1. Ngân hàng TMCP Á C. Địa chỉ: Số 442, Nguyễn Thị Minh Khai, phường 5, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh (vắng).

2. Bà Phan Thị D. Địa chỉ: ấp T, xã L, thành phố C, tỉnh C . (vắng).

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Ngày 12/12/1995, Công ty Phát triển Nhà Minh Hải nay là Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M (gọi tắt là Công ty) nhận chuyển nhượng của bà C Tuyết Mai phần đất diện tích 2.277m^2 tọa lạc khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau với giá 24 lượng vàng 24K có tứ cận Đông giáp lộ xe, Tây giáp Trần Hồng Giao, Bắc giáp Lê Hùng Tấn, Nam giáp đất Phan Thị D, Dư Minh H.

Năm 1997, Công ty đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Hai một phần với diện tích 630m^2 (ngang 9m dài 70m). Đến năm 2003, Nhà nước tiến hành giải tỏa mặt bằng xây dựng đường Nguyễn Đình Chiểu, Công ty bị thu hồi với diện tích 204m^2 nên phần đất của Công ty còn lại có diện tích là 1.443m^2.

Trong quá trình quản lý, sử dụng phần đất nhiều lần Công ty tiến hành cắm ranh thửa đất thì ông Dư Minh H, bà Phan Thị D ngăn cản và ông H, bà D tiến hành san lấp mặt bằng, cắm trụ đá bê tông, căng dây lấn chiếm toàn bộ phần diện tích đất còn lại của Công ty, Công ty đã nhiều lần gửi đơn đến địa phương phường 8 cùng cơ quan chức năng nhưng ông H, bà D không trả lại đất. Ngày 02/01/2020, Công ty gửi đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau thì ông H cho rằng ông không có đất tại phường 8, ông cũng không sử dụng phần đất nào tại khóm 1, phường 8 nên không có tranh chấp với Công ty nên ngày 01/6/2020, Công ty đã rút lại đơn khởi kiện và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Sau khi Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án thì ông H, bà D tiếp tục cắm mốc bê tông cốt thép, giăng dây kẽm gai, làm hàng rào lấn chiếm toàn bộ đất của Công ty nên Công ty tiếp tục gửi đơn khởi kiện yêu cầu ông Dư Minh H và bà Phan Thị D tháo dỡ toàn bộ cột mốc bê tông cốt thép, dây kẽm gai, trả lại cho Công ty phần đất có diện tích 1.443,0m^2.

Quá trình giải quyết vụ án, sau khi có kết quả đo đạc thực tế thể hiện phần đất Công ty bị ông H, bà D lấn chiếm có tổng diện tích 1.516,3m^2, loại đất lập vườn, Công ty yêu cầu ông H, bà D tháo dỡ toàn bộ cột mốc bê tông cốt thép, dây kẽm gai, trả lại cho Công ty phần đất có diện tích 1.516,3m^2 thuộc các thửa đất số 2, 3, 8 theo bản vẽ hiện trạng được Công ty TNHH Một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong đo vẽ, ký vào ngày 09/3/2023. Đối với các thửa đất số 1, 4, 5, 6 và 7, hiện ông Phan Văn Chính cùng bà Dương Thị Thu, ông Ngô Hoàng

Sơn, ông Trương Văn Sáng đang lấn chiếm đất của Công ty nhưng Công ty không yêu cầu trong vụ án này, giữa Công ty với những hộ này sẽ tự thỏa thuận thương lượng với nhau, trường hợp không thỏa thuận được thì Công ty sẽ kiện ở vụ án khác. Đồng thời, Công ty yêu cầu ông H, bà D hoàn trả lại chi phí đo đạc và thẩm định giá với tổng số tiền là 50.989.000 đồng. Ngoài ra, Công ty không yêu cầu gì khác.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Dư Minh H (bị đơn) trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha vợ là ông Phan Văn Sinh cho bà Phan Thị D vào năm 1980, phần đất ngang mặt tiền trước 45m, ngang mặt hậu là 63m, chiều dài 304m đã được cấp Giấy chứng nhận của chế độ cũ cấp năm 1963 cho ông Sinh. Khi ông về chung sống với bà D thì ông Sinh bán cho ông Thành ngang 21m, dài 220m. Sau đó, ông Thành bán lại cho ông Tấn, ông Tấn tiếp tục bán cho bà C Tuyết Mai ngang 9m, dài 220m và bà Mai bán lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau. Ngoài ra, do vợ chồng ông có thiếu nợ của bà Lê Thị Nga nên có giao cho bà Nga phần đất ngang 20m, dài 220m nên phần đất còn lại được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1998, hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP Á C chi nhánh Cà Mau.

Đến khoảng năm 2012 – 2013, Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M đến mời ông để xác định ranh giới thửa đất và cắm ranh, hiện vợ chồng ông đang quản lý, sử dụng đất và làm hàng rào theo ranh giữa hai bên thỏa thuận thống nhất cắm trước đây nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty.

Bên cạnh đó, ông H cũng cho biết thêm sau khi các bên thỏa thuận cắm mốc giới thửa đất thì Công ty có văn bản gửi Ủy ban nhân dân phường 8 để xác định diện tích nhận chuyển nhượng của bà Mai nhưng Ủy ban không đồng ý xác nhận do Công ty không còn đất.

Tại các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) trình bày: Ngày 10/10/1990, bà Phan Thị D được Ủy ban nhân dân thị xã Cà Mau (nay là thành phố Cà Mau) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018/QSDĐ/TXCM đối với phần đất có diện tích 4.292m^2, loại đất trồng lúa thuộc thửa đất số 1204, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau. Ngày 29/9/2015, diện tích thửa đất nêu trên được cập nhật còn lại 2.377,92m^2 do bà D chuyển nhượng cho người khác, tách thửa và bị thu hồi một phần thửa đất. Ngày 06/10/2015, ông Dư Minh H và bà D thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng, việc thế chấp có làm hợp đồng và có công chứng chứng thực, được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Cà Mau. Đến ngày 12/9/2017, tiếp tục ký hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung về việc sửa đổi, bổ sung điều khoản về giá trị tài sản thế chấp và giá trị nghĩa vụ được bảo đảm.

Hiện ông H, bà D còn vay vốn tại Ngân hàng và vẫn còn thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên cùng tài sản bảo đảm khác. Tuy nhiên, quá trình thực

hiện hợp đồng ông H và bà D thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu ông H, bà D trả nợ vay trong vụ án này nhưng liên quan đến tài sản nhận thế chấp, Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau bởi các lý do sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018/QSDĐ/TXCM được cấp cho bà Phan Thị D đối với phần đất có 2.377,92m^2 thuộc thửa đất số 1204, tờ bản đồ số 02 hiện vẫn còn giá trị pháp lý; việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản là ngay tình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Với các chứng cứ có tại hồ sơ, thể hiện phần đất của Công ty đã bị ông H, bà D cắm cột mốc bê tông cốt thép, dây kẽm gai để bao chiếm đất của Công ty, ông H cho rằng Công ty không còn đất nhưng ông H không đưa ra chứng cứ chứng minh phần đất bao chiếm là của mình. Hơn nữa, tại biên bản làm việc vào năm 2020, ông H thừa nhận với Tòa án là không có phần đất nào tọa lạc tại khóm 1, phường 8 nên Công ty mới rút đơn kiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Không đồng ý với ý kiến, yêu cầu khởi kiện của Công ty, bởi lẽ Công ty không chứng minh được diện tích đất sang nhượng của bà Mai là bao nhiêu, không có cắm mốc ranh giới thửa đất mà chỉ sang nhượng trên giấy trong khi phần đất Công ty sang nhượng của bà Mai vào năm 1995 có cạnh tiếp giáp với lộ Cà Mau – Năm Căn (nay là lộ Nguyễn Tất Thành), thời điểm đó con lộ này nhỏ nhưng hiện nay con lộ này rất lớn nên phần diện tích đất sẽ có sự chênh lệch. Hơn nữa, ngoài diện tích Công ty bị thu hồi và các hộ dân khác lấn chiếm, phần đất sang nhượng cho ông Nguyễn Văn Hai thì Công ty không còn đất ở đây. Do đó, Công ty không thể căn cứ vào phần diện tích đất đã bán cho ông Nguyễn Văn Hai và tính từ sau hậu đất ông Hai đo vào là diện tích đất còn lại của Công ty. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Công ty.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 232/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M về việc kiện đòi ông Dư Minh H, bà Phan Thị D tháo dỡ toàn bộ cột mốc bê tông cốt thép, dây kẽm gai, trả lại cho Công ty phần đất có diện tích 1.516,3m^2 thuộc các thửa đất số 2, 3, 8 tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau theo Bản vẽ hiện trạng được Công ty TNHH Một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong đo vẽ, ký vào ngày 09/3/2023.

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

Ngày 29/9/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp thuận toàn bộ khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Thửa đất số 8 thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng ngày 09/3/2023 đo đạc thực tế có diện tích 1.017,8m^2, ông H xác nhận diện tích đất này là của Công ty, ông không tranh chấp với Công ty. Do đó, Công ty rút một phần yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu ông H, bà D trả lại cho Công ty diện tích đất theo Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/6/2024 bằng 498,5m^2. Căn cứ kháng cáo: Công ty nhận sang nhượng đất hợp pháp từ bà Mai năm 1995, chiều ngang 09m, chiều dài mặt tiền giáp lộ Nguyễn Tất Thành, hậu giáp đất bà Luyến; Công ty có mở sổ theo dõi về tài sản trong đó có phần đất này; năm 2012, khi Công ty yêu cầu cơ quan chức năng xác định mốc giới thì vợ chồng ông H bà D cũng như các hộ giáp ranh đồng ý ký tên; theo sổ mục kê năm 2009 thì hộ cụ Sinh (cha bà D) kê khai 1.191,4m^2 giáp với thửa đất của Công ty. Cũng theo Trích lục bản đồ năm 2009 đất của Công ty thẳng từ tiền đến hậu đúng như hiện trạng hiện nay.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Yêu cầu chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn với những chứng cứ như nguyên đơn trình bày trên. Ông H cho rằng đất tranh chấp là của ông H nhưng ông không đưa ra chứng cứ để chứng minh QSD đất của gia đình ông.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên đơn khởi kiện trong khi nguyên đơn không xác định QSD đất thuộc sở hữu của nguyên đơn; hợp đồng sang nhượng đất giữa bà Mai với Công ty không có căn cứ pháp lý để xác nhận QSD đất thuộc về Công ty; Công ty không xác nhận chính xác đất nhận sang nhượng từ bà Mai có chiều dài bao nhiêu mét, cho nên nguyên đơn trình bày chiều dài phần đất tranh chấp có mâu thuẫn. Năm 2013, UBND phường 8 xác nhận Công ty không còn đất.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân 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 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 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đình chỉ xét xử phúc thẩm về việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần diện tích đất 1.017,8m^2, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu ông H giao trả diện tích đất 498,5m^2.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của người tham gia tố tụng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển nhà Cà M trong thời hạn luật định, được chấp nhận xem xét, giải quyết.

[2] Công ty khởi kiện về việc ông H lấn chiếm đất thuộc một phần thửa 79 tờ bản đồ số 31 và thửa 73, 89 tờ bản đồ số 32 (Bản đồ chỉnh lý năm 2009) tọa lạc

khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, diện tích tranh chấp 1.516,3m^2 thể hiện ở Bản vẽ hiện trạng ngày 09/3/2023, được ký hiệu tại các thửa: thửa số 8 với diện tích 1.173,8m^2; thửa số 3 với diện tích 22m^2; thửa số 2 với diện tích 320,5m^2;

Tại cấp phúc thẩm, Tòa án ghi lời khai của ông H thì ông H xác định tại thửa ký hiệu số 8 tính từ giáp hậu đất ông Hai thẳng ra phía sau dài 115m, ngang khoảng 09m có diện tích 1.017,8m^2, ông H không lấn chiếm phần diện tích đất này như nội dung khởi kiện của Công ty.

Do ông H xác nhận không lấn chiếm một phần ký hiệu thửa số 8, theo Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/6/2024 diện tích là 1.017,8m^2. Do đó, Công ty rút một phần yêu cầu khởi kiện. Chỉ yêu cầu ông H trả lại cho Công ty diện tích đất theo Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/6/2024 bằng 498,5m^2, thuộc các thửa có ký hiệu: thửa số 3 với diện tích 22m^2; thửa số 2 là 320,5m^2; thửa số 10 là 156m^2.

[3] Tại phiên tòa, Công ty rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất 1.017,8m^2 của thửa số 8 được thể hiện tại Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/6/2024. Theo quy định tại Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, việc nguyên đơn rút đơn kiện phải hỏi ý kiến của bị đơn, tuy ông H đồng ý tại biên bản lấy lời khai không tranh chấp diện tích 1.017,8m^2, nhưng ông H vắng mặt các phiên tòa, nên không thể hiện được ý kiến của ông H về việc Công ty rút một phần yêu cầu khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét theo đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của Công ty.

Tuy ông H vắng mặt tại phiên tòa, nhưng tại biên bản làm việc ngày 02/4/2024, ông H xác nhận phần diện tích đất từ giáp hậu đất ông Hai chạy dài 115m, ngang khoảng 09m thì ông H không lấn chiếm đất của Công ty, theo đo đạc thực tế có diện tích 1.017,8m^2 là phù hợp với nhận định tại mục [5] trang 6 của bản án sơ thẩm có nội dung*: thửa số 8 hiện Công ty đang quản lý, sử dụng một phần cho nên Công ty tranh chấp với ông H cả thửa số 8 là không đúng.* Như vậy, diện tích 1.017,8m^2 tại Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/6/2024 ông H và Công ty đều xác nhận quyền sử dụng đất thuộc về Công ty, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét kháng cáo của Công ty

Tại Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/6/2024 thể hiện: thửa số 8 có diện tích là 1.017,8m^2. Như nhận định ở trên, QSD dụng đất 1.017,8m^2 thuộc về Công ty được ông H xác nhận; các thửa còn lại có tranh chấp với tổng diện tích 498,5m^2, gồm: thửa số 10 là 156m^2 + thửa số 3 là 22m^2 + thửa số 2 là 320,5m^2, Công ty xác định đây là đất của Công ty nhận chuyển nhượng từ bà Mai; nhưng người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không đồng ý và cho rằng nguyên đơn không chứng minh được quyền sử dụng đất thuộc về Công ty, Công ty không thể căn cứ vào giấy sang nhượng đất với bà Mai để làm căn cứ khởi kiện và cho rằng ông H lấn đất, hợp đồng sang nhượng với bà Mai không thể hiện chiều dài, chiều ngang, phía Công ty không xác định được sang đất từ bà Mai có chiều dài bao nhiêu mét.

Qua ý kiến của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn, nhận thấy cần xem xét Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 12 tháng 12 năm 1995 giữa bà C Tuyết Mai với ông Nguyễn Việt Hùng là đại diện Công ty Phát triển nhà Minh Hải, diện tích sang nhượng 2.277m^2, bên mua trả đủ vàng cho bên bán, hợp đồng sang nhượng có xác nhận của đại diện địa chính phường và xác nhận của UBND phường 8, hợp đồng sang nhượng thực hiện đúng quy định tại Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995, đến nay giữa bà Mai với Công ty không xảy ra tranh chấp; do đó, hợp đồng sang nhượng QSD đất giữa bà Mai với đại diện Công ty có giá trị pháp lý.

Xét kháng cáo của nguyên đơn, HĐXX cần xem xét những chứng cứ:

Thứ nhất, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Mai với đại diện Công ty thể hiện diện tích 2.277m^2, tuy Hợp đồng không thể hiện kích thước chiều ngang, chiều dài nhưng hồ sơ vụ án thể hiện (Bút lục 74) bà Mai mua từ ông Lê Hùng Tấn 2.700m^2 (ngang 09m, dài 300m). Hiện tại đất Công ty đang quản lý mua từ bà Mai có chiều ngang khoảng 09m bởi vì Công ty bán cho ông Hai ngang 09m; năm 2012 cơ quan chức năng đo đạc cắm mốc ranh giới thể hiện ngang 09m và từ năm 1995 đến nay các đương sự không tranh chấp với nhau về chiều ngang; từ đó xác định được Công ty mua đất của bà Mai ngang 09m thì chiều dài tương đương 253m (2.277 : 9 = 253). Biên bản xác định mốc giới lập năm 2012, thể hiện chiều dài đất Công ty tương đương 281m (trong đó có 70m bán cho ông Hai, có 25m đường lộ) và theo đo đạc thực tế tại Bản vẽ hiện trạng ngày 09/3/2023 và Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/6/2024 có chiều dài khoảng 271m, (trong đó có 70m bán cho ông Hai, thửa số 8 dài khoảng 135m, có 25m đường lộ và thửa số 2 dài khoảng 41m). Qua thời gian gần 30 năm, thửa đất có biến động như mở rộng lộ, phá vỡ bờ đất phía hậu đất... nhưng chiều dài hiện tại so với chiều dài phần đất mà Công ty mua từ bà Mai chỉ chênh lệch khoảng 20m.

Thứ hai, tại Tờ trình ngày 19/3/2012 của Công ty có nội dung: Hiện nay phần đất chưa định vị, cắm mốc giới nên nhiều hộ dân lấn chiếm, Công ty yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ hiện trạng. Tại biên bản của cơ quan đo đạc lập tháng 4 năm 2012 về việc xác định nguồn gốc, ranh giới, mốc thửa đất có bà Phan Thị D (vợ ông H) ký tên giáp ranh, theo đó đất bà D giáp một cạnh bên trái đất Công ty (nhìn từ hướng Lộ Nguyễn Tất Thành vào) chứ đất bà D ông H không giáp hậu đất Công ty; bà Lê Thị Luyến ký tên trong biên bản giáp với hậu đất của Công ty là phù hợp với biên bản xác minh tại cấp phúc thẩm là hiện tại đất của hộ bà Lê Thị Luyến (Nguyễn Thành Út) giáp hậu đất Công ty. Và cũng tại biên bản ranh giới, mốc thửa đất thì phần đất của Công ty giáp hậu đất ông Hai, có hai cạnh thẳng dài từ giáp hậu đất ông Hai đến lộ và cắt ngang lộ Nguyễn Trung Trực hiện tại chạy dài thẳng tới hậu giáp đất bà Luyến, biên bản này phù hợp với Bản vẽ hiện trạng ngày 09/3/2023 và Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/6/2024 thể hiện phần đất Công ty hai cạnh dài thẳng từ giáp đất ông Hai đến giáp đất bà Luyến (có con lộ cắt ngang).

Thứ ba, tại cấp phúc thẩm, Tòa án có văn bản gửi UBND thành phố Cà Mau và Trung tâm kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà

Mau yêu cầu các cơ quan này cung cấp thông tin liên quan đến phần đất tranh chấp; nhưng UBND thành phố Cà Mau không có văn bản phản hồi; Trung tâm Quan Trắc có gửi đến Tòa án Trích lục Sổ mục kê đất đai và Trích lục bản đồ địa chính năm 1998 thể hiện hộ cụ Phan Văn Sinh đăng ký sổ mục kê 3.813.3m^2; tại Sổ mục kê đất đai và Trích lục bản đồ địa chính năm 2009 thể hiện hộ cụ Phan Văn Sinh đăng ký 1.191,4m^2 đất thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 32; thửa 55 này giáp với thửa đất của Công ty chứ không trùng lên thửa đất của Công ty và một cạnh của thửa 55 giáp đất Công ty là cạnh thẳng giáp với lộ Nguyễn Đình Chiểu (nay đường Nguyễn Trung Trực) chứ thửa 55 không có cắt ngang phần đất của Công ty.

Thứ tư, theo như Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/6/2024 đối với các thửa đất tranh chấp, ký hiệu là thửa số 10 và số 3 giáp với thửa số 8, nếu như thửa số 10 và số 3 là đất của ông H thì Công ty không có lối đi vào phần đất ở thửa số 8 của Công ty.

Tóm lại, với chứng cứ phân tích trên, phần đất Công ty mua từ bà Mai mặt tiền giáp lộ xe Cà Mau – Năm Căn (khi chưa bán đất cho ông Hai) và hậu giáp với hộ bà Luyến và qua xem xét thực tế cũng như Bản vẽ hiện trạng thể hiện đúng với Biên bản xác định mốc giới có các hộ giáp ranh bà D (vợ ông H), bà Luyến, ông Tấn và ông Hai ký tên xác nhận.

[5] Từ nhận định trên, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn bị đơn xác nhận không tranh chấp một phần diện tích 1.017,8m^2 và đồng thời nguyên đơn cung cấp thêm tài liệu chứng cứ để xác nhận QSD thuộc về Công ty; do đó, có căn cứ xác định các thửa đất được ký hiệu tại Bản vẽ hiện trạng (điều chỉnh) ngày 19/6/2024 gồm các thửa số 8, số 10, số 3 và số 2 là thuộc quyền sử dụng của Công ty; vì vậy, kháng cáo của Công ty được chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá tại cấp sơ thẩm và chi phí đo đạc tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

[7] Về án phí

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch Công ty không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại toàn bộ; Ông H thuộc diện người cao tuổi nên được miễn.

Án phí phúc thẩm Công ty không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[8] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm; đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận một phần kháng cáo về yêu cầu các thửa đất có diện tích 498,5m^2 thuộc về quyền sử dụng của Công ty. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty với những căn cứ nhận định trên.

[9] 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M; sửa bản án án dân sự sơ thẩm số: 232/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai; các Điều 164, 166 của Bộ luật dân sự; các Điều 147, 157, 158 và Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26; điểm b khoản 2 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau về việc kiện đòi ông Dư Minh H, bà Phan Thị D tháo dỡ, di dời toàn bộ cột mốc bê tông cốt thép, dây kẽm gai để trả lại cho Công ty phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 1.516,3m^2 tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau theo Bản vẽ hiện trạng được Công ty TNHH Một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong đo vẽ, ký vào ngày 09/3/2023 được ký hiệu tại các thửa đất số 2, 3, 8 (theo Bản vẽ hiện trạng {điều chỉnh} đo vẽ, ký vào ngày 19/6/2024 được ký hiệu tại các thửa đất số 2, 3, 8,10).

Buộc ông Dư Minh H, bà Phan Thị D tháo dỡ, di dời toàn bộ cột mốc bê tông cốt thép, dây kẽm gai (và những tài sản nếu có) trên đất để trả lại diện tích đất 1.516,3m^2 cho Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M.

(Kèm theo Bản vẽ hiện trạng đo vẽ, ký vào ngày 09/3/2023 và Bản vẽ hiện trạng {điều chỉnh} đo vẽ, ký vào ngày 19/6/2024 của Công ty TNHH Một thành viên Tài nguyên – Môi trường Dâng Phong).

2- Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M tự nguyện nộp và đã nộp đủ.

3- Về án phí

3.1- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch

- Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M không phải chịu, Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 58.329.000 đồng theo Biên lai thu số 0000835 ngày 24/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại toàn bộ.

- Ông Dư Minh H thuộc diện người cao tuổi nên được miễn.

3.2- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M không phải chịu. Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà M dự nộp 300.000 đồng tại Biên lai số 0008321 ngày 29/9/2023 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

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.

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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Hiền

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Hồ Minh Tấn – Dương Hùng Quang	**Nguyễn Thị Hiền**