

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 03/2023/DS-PT
Ngày 03 - 01 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm Phán: - Ông **Huỳnh Văn Út**

- Bà **Nguyễn Thị Hiền**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Phan Thị Thuý An** – 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.

Ngày 03 tháng 01 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: 497/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 219/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp.Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 510/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** **Trần Văn U**, sinh năm : 1981; Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C. (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Cao Quốc T**, sinh năm: 1975; Địa chỉ: Số 231, đường Phan Bội Châu, khóm 5, phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Là người đại diện theo uỷ quyền của ông U (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông **Lâm Thanh H**, sinh năm: 1980; Địa chỉ cư trú: Số 36 Châu Văn Đăng, khóm 7, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. (Có mặt).

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

1/Bà **Nguyễn Thị Ngọc Cẩm**, sinh năm: 1987; Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh C ..

2/ Bà **Hồ Như B**, sinh năm: 1996; Hộ khẩu thường trú: Ấp Chà Là, xã Phú Thuận, huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau; Hiện đang trú tại: Ấp B, xã L, thành phố C ..

3/ **Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đất M1** – Do bà **Trịnh Thị Hồng Vân**, chức vụ: giám đốc làm đại diện (Xin vắng mặt).

4/ Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Cà Mau Do bà Hà Trang Phương Anh, chức vụ : Phó giám đốc được giao nhiệm vụ phụ trách điều hành hoạt động Ngân hàng Tthương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Cà Mau.

Người được ủy quyền lại: - Ông Hà Thanh Hiền, chức vụ: trưởng phòng giao dịch Phường 2 Ngân hàng Tthương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Cà Mau (Xin vắng mặt).

- Ông Trần Duy Linh, chức vụ: Trưởng phòng khách hàng thuộc Ngân hàng Tthương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn U là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Cao Quốc T trình bày: Năm 2010 ông Trần Văn U có nhận chuyển nhượng của ông Trần Công Đắc và bà Lê Thị Ly phần đất diện tích 352,5m², ông U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2010. Khoảng thời gian năm 2013 thì phía ông Lâm Thanh H cũng nhận chuyển nhượng phần đất cạnh ông U, thời gian sau ông H xây nhà nhưng không báo ông U biết để xác định ranh giới đất. Nay ông U xây nhà thì mới phát hiện ông H xây nhà lấn sang đất của ông U với diện tích 6,80m², theo đo đạc thực tế là 18m². Nay ông U yêu cầu ông H tháo dỡ toàn bộ tài sản xây dựng trên đất trả lại phần diện tích đất lấn chiếm 18m² , ngoài ra ông U không yêu cầu gì thêm.

- Ông H trình bày: Năm 2015 ông có chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Hoàng Duy và bà Hồng Thị Thúy diện tích đất 355,8m², đến khoảng năm 2018 ông tiếp tục chuyển nhượng của vợ chồng ông Tất Văn Bưng và Phạm Bé Sáu phần diện tích đất 354m². Tổng diện tích của hai phần đất là 709,8 m², tuy nhiên theo đo đạc thực tế thì phần diện tích đất của ông chỉ có 697,1m². Do đó đất ông còn thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không lấn đất và không đồng ý theo yêu cầu của ông U.

- Tại văn bản số 462 ngày 26/6/2023 của Ngân hàng Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Đất M1 xác định ông U và bà B có vay tiền tại ngân hàng 5.500.000.000đ. Ngân hàng BIDV đang khởi kiện ông U, bà B ra Tòa nên xin vắng mặt trong toàn bộ vụ án tranh chấp giữa ông U và ông H.

- Ông Hà Thanh Hiền trình bày: Ông H, bà C có vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Cà Mau số tiền 850.000.000đ, quá trình vay chưa phát sinh nợ quá hạn nên ngân hàng không tranh chấp trong vụ án này, nếu có phát sinh tranh chấp thì khởi kiện trong vụ án khác.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 219/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp. Cà Mau Quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn U yêu cầu ông Lâm Thanh H tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 18m², tọa lạc tại ấp Bà Điều, xã Lý Văn Lâm, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 22/9/2023 ông U kháng cáo bản án nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của ông U giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng: Đất đô thị cơ quan quản lý phân lô, có diện tích cụ thể, thực tế đất ông U thiếu kích thước phía sau hậu, không thể qua đo đạc thực tế đất ông Hoà cũng thiếu mà bác yêu cầu của ông U, kiến nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông U.

Ông H Không tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, qua đo đạc thực tế đất của ông U và ông Hoà đều thiếu, không có chứng cứ chứng minh phía ông H lấn đất của ông U, nên kiến nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông U, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, nội dung và thời hạn kháng cáo được ông U thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

[2] Xét kháng cáo của ông U: Ông nhận chuyển nhượng phần đất của ông và được cấp QSDĐ vào năm 2010, theo lời khai của ông U tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, khi ông nhận chuyển nhượng đất thì chủ đất cũ có cắm cột mốc nhưng không đo đạc thực tế, như vậy những vị trí ranh mốc đất của ông sau khi nhận chuyển nhượng ông phải là người quản lý, tuy nhiên ông lại không quản lý các cột mốc này mà bỏ mặc từ khi nhận chuyển nhượng cho đến năm 2019 mới cho rằng ông H lấn chiếm, hiện tại các cột mốc như ông U trình bày là không còn nên căn cứ xác định ông Hoà lấn đất của ông là không vững chắc. Đối với ông H nhận chuyển nhượng phần đất cặp ranh đất của ông U năm 2015,

được cấp QSDĐ năm 2016, khi ông Hoà nhận chuyển nhượng trên đất đã có căn nhà và hàng rào chủ đất cũ xây dựng từ trước ra sau, ông Hoà vẫn sử dụng lại bức vách tường rào của chủ cũ xây dựng cho đến nay, khi ông Hoà xây dựng nhà vẫn sử dụng vách tường rào của chủ cũ để lại, ông chỉ nối vách nhà trên tường rào bằng vật liệu tol thiếc. Mặt khác khi ông Hoà xây dựng nhà năm 2016 đến nay, ông U ở cặp ranh nhưng không có ý kiến phản đối hay thắc mắc gì đến việc ông Hoà lấn đất của ông. Hơn nữa qua đo đạc thẩm định đối với cả hai phần đất của ông U và ông Hoà, thực tế cả hai phần đất của các đương sự đều thiếu so với diện tích đất được cơ quan có thẩm quyền cấp, do đó không có cơ sở xác định ông Hoà lấn đất của ông U, án sơ thẩm đã tuyên là hoàn toàn có cơ sở, nên kháng cáo của ông U không được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm ông U phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn U, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 219/2023/DS-ST ngày 11/9/2023 của Tòa án nhân dân Tp. Cà Mau. *Tuyên xử:*

- Căn cứ Điều 100, 203 Luật tố tụng; Điều 26 Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn U yêu cầu ông Lâm Thanh Hải dỡ bỏ, di dời 100m² sân trước đất trả lại phần diện tích đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 18m², tọa lạc tại ấp Bè Đều, xã Lì Văn Lâm, tỉnh phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

2. Về chi phí đo đạc thẩm định và lệ phí ông U phải chịu, ông đã thanh toán xong.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm ông U phải chịu 300.000, ngày 02/6/2022 ông đã nộp số tiền này tại lại thu số 01479 của Chi cục THA dân sự Tp. Cà Mau ược chuyển nộp.

Ấn phí đơn sự phúc thẩm mong U phải chi u 300.000 , ngày 25/9/2023 mong
đự nộ p số tiền này tạ i lai thu số 08303 củ a Chi cộ c THA đơn sự Tp. Cà
Mau ư ợ c chuyển n thu.

*Trư ờ ng hợ p bả nấn □ư ợ c thi hính theo quy □ị nh tạ i Điề u 2 Luậ t Thi
hính đn sự thì ngư ờ i □ư ợ c thi hính đn sự, ngư ờ i phải i thi hính đn sự cũ
quyề n thoả thuậ n thi hính, quyề n ỹu cầ u thi hính, tự nguyệ n thi hính
hoặ c bị cư ỡ ng chế thi hính theo quy □ị nh tạ i ế c Điề u 6, 7, 7a, 7b v 9
Luậ t Thi hính đn sự; thờ i hiệ u thi hính □ư ợ c thự c hiệ n theo quy □ị nh
tạ i Điề u 30 Luậ t Thi hính đn sự (□ư ợ c sử a □ổ i, bổ sung nă m 2014).*

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 Tp. Cà Mau;
- Chi cộ c 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**

Ninh Quang Thế