

Bản án số: 319/2019/DS-PT

Ngày: 27-11-2019

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 Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Phạm Việt Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Đoàn – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Dẽ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26, 27 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 266/2019/TLPT- DS ngày 15 tháng 10 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2019/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 249/2019/QĐPT-DS ngày 28 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: 1. Ông Trần Văn H1, sinh năm 1980 (Có mặt)

2. Bà Trịnh Hồng L, sinh năm 1981 (Có mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: 1. Ông Trần Hải M, sinh năm 1958 (đã chết).

2. Bà Vũ Thị H2, sinh năm 1959 (Có mặt).

3. Ông Trần Hải Nhật Q1, sinh năm 1987 (Có mặt).

4. Bà Lê Ngọc Ng, sinh năm 1988 (Có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hải M:

1. Bà Vũ Thị H2, sinh năm 1959 (Có mặt).

2. Ông Trần Hải Nhật Q1, sinh năm 1987 (Có mặt).

Cùng cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Trần Hải Triều D2, sinh năm 1988 (Vắng mặt).

Cư trú tại: khóm 6, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện Cái N (Vắng mặt).
 - Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn, huyện C, tỉnh C ..
 2. Bà Lê Thị Thu H3 (Vắng mặt).
 3. Bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1955 (Vắng mặt).
 4. Ông Huỳnh Văn Q2, sinh năm 1952 (Vắng mặt).
 - Cùng cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.
 5. Bà Nguyễn Kiều D1, sinh năm 1975 (Vắng mặt).
 6. Ông Ngô Chí P, sinh năm 1975 (Vắng mặt).
 - Cùng cư trú tại: Ấp Tân Phú, xã Phong Điền, huyện Trần Văn Thời, Cà Mau.
- Người kháng cáo:* Ông Trần Văn H1, Bà Trịnh Hồng L – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, trong các biên bản hòa giải và tại phiên tòa ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L là nguyên đơn thống nhất trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Q2 vào năm 2013 với giá là 400.000.000 đồng, diện tích cụ thể vợ chồng ông H1, bà Liễm không xác định được, nhưng khi sang nhượng ông Q1 có xác định trong tổng diện tích ông Q1 được cấp quyền sử dụng đất ông Q1 đã chuyển nhượng 01 phần đất cho ông Trần Hải M tính từ giữa lộ đo vào có chiều ngang 05m, dài 46m và sang cho bà Lê Thị Thu H3 01 phần đất tính từ mí mương lộ ngang 05m, dài 28m, còn lại phía sau là sang nhượng hết cho ông H1, bà Liễm. Khi sang nhượng đất hai bên có làm giấy tờ nhưng ông H1 và bà Liễm đã nộp bản gốc khi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q1 đã chuyển tên quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H1 với diện tích là 5.796m², phần còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 90m². Trong diện tích đất còn lại chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông M đã lấn chiếm khoảng 15m², vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 lấn chiếm 45m². Hai bên đã phát sinh tranh chấp từ năm 2014 nhưng đã thỏa thuận được vào ngày 23 tháng 12 năm 2014, nhưng đến năm 2015 lại tiếp tục phát sinh tranh chấp, vì ông Trần Hải M và ông Trần Hải Nhật Q1 khởi kiện đến Tòa án nhưng sau đó lại rút đơn khởi kiện. Đối với phần đất mà các bên đang tranh chấp thì vợ chồng ông H1, bà Liễm đã quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2015, sau đó ông M và ông Trần Hải Nhật Q1 cho rằng đất của các ông, nên đã lấn chiếm đất này. Nay ông H1, bà Liễm yêu cầu buộc ông Trần Hải M, bà Vũ Thị H2 và ông Trần Hải Nhật Q1, Bà Lê Ngọc Ng phải trả lại phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế. Cụ thể vợ chồng ông Trần Hải M trả 24,6m², vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 trả 26,7m². Ông H1, bà Liễm thống nhất kết quả định giá tài sản theo chứng thư thẩm định giá số 1307/18/CT.SAAC ngày 19 tháng 7 năm 2018 của Công ty Cổ phần tư vấn và định giá tài sản Đông Nam.

Tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa bà Vũ Thị H2 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà và ông Trần Hải M nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn Q2 vào ngày 30 tháng 3 năm 1997 dương lịch, phần đất nhận chuyển nhượng có diện tích là 100m², chiều ngang là 05m, chiều dài 20m, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tờ và

đã giao nhận đủ tiền, sau khi nhận chuyển nhượng bà và ông M không làm được thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất vì diện tích không đủ để tách thửa theo quy định. Đến ngày 28 tháng 3 năm 1999 dương lịch thì vợ chồng bà có đưa thêm cho ông Huỳnh Văn Q2 1.000.000 đồng, để sau này Nhà nước có làm lộ giới phần còn lại ngang 05m, dài 13m thì vợ chồng bà sẽ được hưởng phần tiền bồi hoàn giải phóng mặt bằng, khi sang nhượng không có đo đạc cụ thể, nhưng ông Q1 có chỉ vị trí phần đất chuyển nhượng, có mặt các hộ giáp ranh và xác định ranh giới cụ thể nên vợ chồng ông bà mới cất nhà để ở. Đối với việc ông H1, bà Liễm đi làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi nhận chuyển nhượng hết phần đất còn lại của ông Huỳnh Văn Q2 thì gia đình bà không biết và cũng không có ký tên là hộ giáp ranh. Bà xác định đôi bên phát sinh tranh chấp vào năm 2015, nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do ông Trần Hải Nhật Q1 chuyển nhượng đất của ông Ngô Chí P và đo đạc đất thì mới phát sinh tranh chấp, đối với phần đất tranh chấp 15m² từ trước đến nay do gia đình bà trực tiếp sử dụng.

Nay phía nguyên đơn yêu cầu bà và ông M phải trả lại phần đất có diện tích 24,6m² thì bà không đồng ý, vì phần đất này vợ chồng bà chuyển nhượng từ ông Huỳnh Văn Q2 trước khi vợ chồng ông H1, bà Liễm nhận sang nhượng đất của ông Q1. Bà khẳng định gia đình bà không có lần chiếm đất của nguyên đơn. Bà H2 thống nhất kết quả và không yêu cầu định giá lại. Nếu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà trả đất cho nguyên đơn thì gia đình bà tự tháo dỡ nhà trả đất cho nguyên đơn, không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay hỗ trợ di dời. Trong quá trình giải quyết vụ án thì ông Trần Hải M đã qua đời vào ngày 22 tháng 8 năm 2018, vợ chồng bà có 02 người con là Trần Hải Nhật Q1, sinh năm 1987 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này, còn lại là Trần Hải Triều D2, sinh năm 1988, địa chỉ: tổ 03, khu phố 6, thị trấn An Thới, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Tại các phiên hòa giải và tại phiên tòa Bà Lê Ngọc Ng và ông Trần Hải Nhật Q1 thống nhất trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Chí P có diện tích là 140m², chiều ngang 05m, chiều dài 28m, giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tờ và đã giao đủ tiền, nhưng chưa tách quyền sử dụng đất được vì phần đất này là của ông Huỳnh Văn Q2 chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị Thu H3, sau đó bà H3 chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Ngô Chí P và ông Ngô Chí P và vợ là bà Nguyễn Kiều D1 mới chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông bà. Hai bên phát sinh tranh chấp từ năm 2015, nguyên nhân phát sinh tranh chấp là khi vợ ông bà nhận chuyển nhượng đất từ ông Ngô Chí P và có đo đạc lại đất thì mới phát sinh tranh chấp với vợ chồng ông H1, đối với phần đất 45m² thì gia đình ông bà đã quản lý sử dụng từ trước đến nay. Nay nguyên đơn yêu cầu vợ chồng ông bà trả lại 26,7m², ông bà không đồng ý vì phần đất này vợ ông bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Chí P. Đối với kết quả định giá thì vợ chồng ông Q1 thống nhất kết quả và không yêu cầu định giá lại. Nếu Tòa án giải quyết buộc gia đình ông bà trả đất cho nguyên đơn, thì gia đình tự tháo dỡ nhà trả đất cho nguyên đơn, không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay hỗ trợ di dời.

Tại các phiên hòa giải ông Ngô Chí P trình bày:

Phần đất đang tranh chấp giữa vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 và vợ chồng ông Trần Văn H1 có nguồn gốc của ông P nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị Thu H3, trước đó bà H3 nhận chuyển nhượng phần đất này của ông Huỳnh Văn Q2, phần đất có diện tích là 140m², chiều ngang dài 05m, chiều dài 28m, phần đất này đã trừ lộ giới là 13m tính từ tim lộ, khi nhận chuyển nhượng đất từ bà H3 thì chỉ có vợ chồng ông và bà H3 tự đo đất với nhau, không có làm biên bản đo đạc mà chỉ có làm giấy tay sang nhượng đất ngày 07 tháng 7 năm 2009. Ông xác định khi vợ chồng ông chuyển nhượng đất lại cho vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 vào năm 2015, vợ chồng ông đã giao đất đúng vị trí và đủ diện tích như lúc ông nhận chuyển nhượng đất của bà H3. Nay ông xác định vợ chồng ông không còn quyền lợi hay nghĩa vụ gì tại vụ án này và từ chối tham gia tố tụng. Đối với tranh chấp giữa các bên vợ chồng ông không ý kiến.

Đối với ông Trần Hải Triều D2 là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hải M có đơn xin từ chối tham gia tố tụng vào ngày 02 tháng 10 năm 2018 với lý do công tác xa không tham gia được các phiên hòa giải và phiên tòa và thống nhất ý kiến của gia đình, không có ý kiến gì khác.

Tại tờ tường thuật ngày 28 tháng 4 năm 2016 ông Huỳnh Văn Q2 xác định:

Ông có bán miếng đất nằm trên tuyến Quốc lộ 1A theo hướng từ chợ Rau Dừa chạy về Cà Mau, đất nằm phía bên tay phải, phía đông giáp đất ông Châu Văn Dư, phía tây giáp đất ông Hà Văn Chắt.

Phần thứ nhất: Năm 1997 ông có bán 01 phần đất cho ông Trần Hải M, phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 33m, khi mua bán có làm giấy tay, cách đo là tính từ tim lộ kéo thẳng theo chiều dài của đất vào 13m và kéo thêm 33m, hiện tại ông đã giao đúng phần đất như đã bán như ban đầu, đất đã có trụ đá làm ranh và gia đình ông M đã cất nhà hết phần đất của mình.

Phần thứ hai: Năm 1997 ông có bán 01 phần đất cho bà Lê Thị Thu H3, phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 28m, khi mua bán có làm giấy tay, cách đo là tính từ mí lộ có con đê chứa cát 01m, bỏ thêm mương 02m, tổng cộng từ mí lộ trừ 03m đo vào 28m. Sau đó bà H3 bán đất lại cho ông Ngô Chí P cũng đúng vị trí và diện tích mà ông bán cho bà H3 và có sự chứng kiến của ông. Tuy nhiên, đến khi ông P bán đất lại cho ông Trần Hải Nhật Q1 thì không đúng vị trí như ban đầu mà ông đã bán cho bà H3 và cũng không có sự chứng kiến của ông.

Phần thứ ba: Năm 2013 ông có bán cho ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L toàn bộ phần đất còn lại của ông sau khi đã trừ ra 02 phần đất mà ông đã bán cho ông Trần Hải M và bà Lê Thị Thu H3.

Ông xác định phần đất hiện nay mà các bên đang tranh chấp với nhau là của ông bán cho vợ chồng ông Trần Văn H1, nên ông tường thuật lại vụ việc cho vợ chồng ông Trần Văn H1 có quyền yêu cầu lấy lại phần đất mà ông đã bán cho vợ chồng ông H1.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2019/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Căn cứ vào:

Các Điều 26, 35, 39, 74, 147, 157, 158, 165, 166, 227, 232, 266, 271, 273, 278 và 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 166 Bộ luật dân sự năm

2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Bác toàn bộ yêu cầu của ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L đối với ông Trần Hải M, bà Vũ Thị H2, ông Trần Hải Nhật Q1 và Bà Lê Ngọc Ng, cụ thể như sau:

[1.1] Bác yêu cầu của ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L về việc buộc ông Trần Hải M và bà Vũ Thị H2 phải tháo dỡ một phần căn nhà và trả lại phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế các điểm M₅M₆M₇N₈ có diện tích 24,6m², đất tọa lạc tại: ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C., phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông cạnh M₆N₇ giáp đất ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L dài 4,55m;

- Phía Tây cạnh M₇N₈ giáp đất ông Trần Thống Nhất dài 5,26m;

- Phía Nam cạnh M₆M₇ giáp đất ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L dài 7,74m;

- Phía Bắc cạnh N₇N₈ giáp phần đất còn lại của ông Trần Hải M và bà Vũ Thị H2 dài 7,17m;

[1.2] Bác yêu cầu của ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L về việc buộc ông Trần Hải Nhật Q1 và Bà Lê Ngọc Ng phải trả lại phần đất đã lấn chiếm theo đo đạc thực tế các điểm N₅N₆M₄M₅ có diện tích là 26,7m², đất tọa lạc tại: ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C., phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Phía Đông cạnh M₄N₅ giáp đất ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L dài 5,54m;

- Phía Tây cạnh N₆M₅ giáp đất của ông Trần Hải M và bà Vũ Thị H2 dài 4,82m;

- Phía Nam cạnh M₄M₅ giáp đất ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L dài 7,28m;

- Phía Bắc cạnh N₅N₆ giáp phần đất còn lại của ông Trần Hải Nhật Q1 và Bà Lê Ngọc Ng dài 7,79m;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L phải nộp 300.000 đồng. Bà Trịnh Hồng L đã dự nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003612 ngày 15 tháng 6 năm 2017. Ông H1 và bà Liễm đã nộp đủ án phí.

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

Ngày 12-9-2019, ông Trần Văn H1, Bà Trịnh Hồng L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về 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 phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1, bà Liễm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của ông Trần Văn H1, Bà Trịnh Hồng L. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về nội dung tranh chấp: Vào năm 1997 ông Trần Hải M và bà Vũ Thị H2 nhận chuyển nhượng 02 lần đối với phần đất của ông Huỳnh Văn Q2, tổng cộng chiều ngang là 05m, chiều dài là 33m (tính từ mí mương lộ; còn tính từ tim lộ đo vào là 46m). Đối với ông Trần Hải Nhật Q1 nhận chuyển nhượng đất từ ông Ngô Chí P (có nguồn gốc từ ông Huỳnh Văn Q2 sang nhượng cho bà Lê Thị Huyền vào năm 1997, bà H3 sang nhượng cho vợ chồng ông P) phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 28m tính từ mí mương lộ vào). Phần đất còn lại ông Huỳnh Văn Q2 và bà Nguyễn Thị N2 được cấp theo Giấy CNQSDĐ ngày 04-02-2013, thửa số 907, tờ bản đồ 02, diện tích $5.976m^2$ (lộ giới 26m, mỗi bên 13m); đất tọa lạc tại: ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C. (Bút lục số: 156, 157). Theo Hợp đồng ngày 06-02-2013, thì vợ chồng ông Huỳnh Văn Q2 sang nhượng hết thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông Trần Văn H1, Bà Trịnh Hồng L, vợ chồng ông H1, bà Liễm được cấp Giấy CNQSDĐ với diện tích $5.976m^2$, thửa số 1143, tờ bản đồ số 02.

[2] Tại bản trích đo hiện trạng đất đang tranh chấp giữa các đương sự ngày 19-10-2017, thể hiện phần đất mà các bên đang tranh chấp là đất trồng, có vị trí liền kề với nhau do phía bị đơn đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Cụ thể ông Trần Hải Nhật Q1 và Bà Lê Ngọc Ng đang quản lý phần đất có tranh chấp là các điểm $N_5N_6M_4M_5$ có diện tích là $26,7m^2$; Bà Vũ Thị H2 đang quản lý sử dụng phần đất có tranh chấp là các điểm $M_5M_6M_7N_8$ có diện tích $24,6m^2$. Tổng diện tích phần đất của ông Trần Hải Nhật Q1 và Bà Lê Ngọc Ng đang quản lý sử dụng trên thực tế là $174,7m^2 + 26,7m^2$ (phần đang tranh chấp) = $201,4m^2$; Bà Vũ Thị H2 đang quản lý tổng diện tích đất trên thực tế là $187,2m^2 + 24,6m^2$ (phần đang tranh chấp) = $211,8m^2$. Còn Bà Trịnh Hồng L và ông Trần Văn H1 đang quản lý, sử dụng phần đất là các điểm $M_3N_4N_3N_2N_1M_7M_6N_7M_4N_5 = 6.669,8m^2$. Đối chiếu với các giấy tờ sang bán đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các đương sự với nhau thì đất của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang sử dụng đất trên thực tế đều thừa so với diện tích mà mình nhận chuyển nhượng trên giấy tờ.

[3] Về căn cứ kiện đòi đất của nguyên đơn cho rằng phần đất của nguyên đơn khi nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Huỳnh Văn Q2 là nhận chuyển nhượng hết thửa đất, nên sau khi đối trừ phần đất vợ chồng ông Huỳnh Văn Q2 chuyển nhượng cho vợ chồng ông M, bà H2 và đất của vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 ra, thì phần đất còn lại là của vợ chồng ông H1, bà Liễm. Từ đó, nguyên đơn yêu cầu đòi lại đất của bị đơn đang sử dụng (ngoài diện tích mà phía bị đơn đã nhận chuyển nhượng).

[3.1] Đối với thửa đất tranh chấp giữa nguyên đơn với vợ chồng ông M, bà H2, nguyên đơn cho rằng vào năm 2014 phía ông M, bà H2 có khởi kiện nguyên đơn nhưng sau đó phía ông M rút đơn kiện, thỏa thuận tại biên bản lập ngày 23-12-2014 (Bút lục số 04), như sau: Bà H2 đồng ý thỏa thuận với ông Trần Văn H1 đối với phần đất vợ chồng bà H2 sử dụng được tính từ tim Quốc lộ 1A đo vào 46m, chiều ngang là 05m. Thỏa thuận này được các bên xác lập, được ông Huỳnh Văn Q2 xác định phần đất vợ chồng bà H2 nhận chuyển nhượng là 46m tính từ tim Quốc lộ 1A đo vào (lộ 26m). Bà hiện đang quản lý tổng diện tích đất trên thực tế có nhà một phần là $187,2\text{m}^2 + 24,6\text{m}^2$ (phần đang tranh chấp) = $211,8\text{m}^2$ (chưa được cấp Giấy CNQSDĐ). So sánh phần đất bà H2 sử dụng thực tế theo bản vẽ ngày 19-10-2017 với phần đất vợ chồng bà nhận chuyển nhượng, thấy rằng đất vợ chồng bà H2 sử dụng đã chênh lệch dư như sau:

[3.2] Bản vẽ ngày 19-10-2017 chỉ xác định hiện trạng con lộ là 09m (mỗi bên 4,5m) thể hiện: Phần đất bà H2: Từ hướng mặt tiền nhìn vào, cạnh bên phải, chiều dài có 02 số đo, tổng cộng: 45,13m, gồm: 39,87m (không tranh chấp) + 5,26m (có tranh chấp). Do cơ quan đo đạc xác định lộ mỗi bên 4,5m, nên cộng thêm 8,5m nữa mới được 13m là $= \frac{1}{2}$ lộ giới 26m. Sau khi đối trừ lộ giới 26m, thì cạnh này bà H2 sử dụng là 36,63m ($45,13\text{m} - 8,5\text{m}$) là dư 3,63m ($36,63\text{m} - 33\text{m}$) so với đất vợ chồng bà H2 nhận chuyển nhượng (chiều dài 3,63m gồm điểm M7, C1). Đối với cạnh bên trái từ mặt tiền nhìn vào thì theo số đo trên bản vẽ 43,54m ($34,17\text{m} + 4,82\text{m} + 4,55\text{m}$), nếu trừ lộ 13m ($4,5\text{m} + 8,5\text{m}$), thì phần đất bà H2 sử dụng dư 2,04m ($35,04\text{m} - 33\text{m}$); (chiều dài 2,04m có các điểm: M6, C2). Đối với ngang mặt hậu là 7,74m (điểm M6, M7) và cặp mặt hậu là 6,58m (điểm C1, C2). Như vậy, tổng diện tích đất dư buộc vợ chồng bà H2 cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tài sản của ông M trả lại cho nguyên đơn là $14,2\text{m}^2$, gồm các điểm C1, C2, M6, M7 (kèm theo bản vẽ bổ sung ngày 26-11-2019) là phù hợp.

[3.3] Đối với thửa đất của ông Trần Hải Nhật Q1 đang sử dụng, theo ông Nhật Quang xác định sau khi trừ lộ giới 26m, tức từ tim lộ đo vào 13m, rồi đến đất của ông ngang 05m, dài 28m là đúng (đất này ông nhận sang nhượng từ vợ chồng ông P chưa được cấp Giấy CNQSDĐ). Tuy nhiên, nguồn gốc phần đất này, ông Huỳnh Văn Q2 cho rằng vợ chồng ông đã sang nhượng cho bà Lê Thị Thu H3, phần đất có chiều ngang 05m, chiều dài 28m, khi chuyển nhượng có làm giấy tay, cách đo là tính từ mí lộ có con đê chứa cát 01m, bỏ thêm mương 02m, tổng cộng từ mí lộ trừ 03m đo vào 28m. Sau đó, bà H3 chuyển nhượng đất lại cho ông Ngô Chí P cũng đúng vị trí và diện tích mà ông Q1 đã chuyển nhượng cho bà H3 và có sự chứng kiến của ông Huỳnh Văn Q2. Tuy nhiên, đến khi ông P chuyển nhượng đất lại cho ông Trần Hải Nhật Q1 thì không đúng vị trí như ban đầu mà ông đã chuyển nhượng cho bà H3 và cũng không có sự chứng kiến của ông Huỳnh Văn Q2. Như vậy, về phần đất này các bên đã không thống nhất được cách đo (như trường hợp của vợ chồng bà H2 thì đã thống nhất cách đo). Quá trình sử dụng đất, bên nguyên đơn phát hiện bị đơn là ông Trần Hải Nhật Q1 tự di dời cột mốc phần hậu vào đến 04m, địa phương có lập biên bản vào ngày 01-02-2016, với lý do ông Trần Hải Nhật Q1 trình bày tại biên bản là đất ông nhận sang nhượng ông P đo từ tim lộ Quốc lộ 1A bỏ vào 13m, rồi đo 28m mới đúng, cho nên ông Nhật Quang quyết định cạy 02 trụ đá và phát sinh tranh chấp. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn

cho rằng cách đo của ông Huỳnh Văn Q2 là đúng, nên đất ông Trần Hải Nhật Q1 sẽ không còn lại bao nhiêu, vì diện tích nằm ở lộ giới rất nhiều. Tuy nhiên, đối chiếu giấy sang nhượng đất lập từ bà H3 nhận sang nhượng của ông Huỳnh Văn Q2 thì 28 mét có ghi cũng tính từ mí mương lộ (chứ không tính mương) trở vào, như vậy mí mương lộ cũng là mí lộ hiện hữu 26m (mỗi bên 13m) là đúng, vì không ai nhận sang đất lại sang đất lộ giới. Hơn nữa, cùng thời điểm bà H3 nhận chuyển nhượng thì vào năm 1997 vợ chồng bà H2 cũng mua đất này, cũng tính từ mí lộ vào (lộ 26m, mỗi bên 13m).

[3.4] So sánh phần đất vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 nhận chuyển nhượng với đất sử dụng thực tế. Tại bản vẽ ngày 19-10-2017 xác định hiện trạng con lộ là 09m (mỗi bên 4,5m) thể hiện: Phần đất ông Nhật Quang: Từ hướng mặt tiền nhìn vào, cạnh bên phải, chiều dài có 02 số đo: 34,17m (không tranh chấp) + 4,82m (có tranh chấp) = 38,99m (do lộ xác định mỗi bên 4,5m, nên cộng thêm 8,5m nữa mới được 13m). Như vậy, sau khi đối trừ lộ giới thì cạnh này ông Nhật Quang sử dụng là 30,49m (38,99m - 8,5m), là dư 2,49m so với chiều dài 28m phía vợ chồng ông Nhật Quang nhận chuyển nhượng (chiều dài 2,49m gồm điểm M5, B1). Đối với cạnh bên trái từ mặt tiền nhìn vào thì theo số đo trên bản vẽ là 39m (33,46m + 5,54m), nếu trừ lộ 13m (4,5m + 8,5m = 13m), thì phần đất ông Nhật Quang sử dụng là 30,5m - 28m = 2,5m (điểm M4, B2); ngang mặt hậu M4, M5 là 7,28m và cặp mặt hậu 7,28m (điểm B1, B2), tổng diện tích 12,8m² (gồm các điểm: B1, B2, M4, M5) (*Kèm theo bản vẽ bổ sung ngày 26-11-2019*).

[3.5] Việc ông Trần Hải Nhật Q1 sử dụng phần đất có chiều dài 28m (tính từ tim lộ 13m) cặp ranh đất trước đây vợ chồng ông Huỳnh Văn Q2 cũng đã được thể hiện cụ thể trên bản vẽ ghi nhận trong Giấy CNQSDĐ cho vợ chồng ông Huỳnh Văn Q2; đến khi vợ chồng ông H1 nhận sang nhượng và được cấp Giấy CNQSDĐ, thì cạnh này giáp đất vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 cũng được ghi nhận trong bản vẽ Giấy CNQSDĐ cấp cho vợ chồng ông H1 là 28m không thay đổi. Chính bản thân ông Ngô Chí P cũng xác định phần đất ông chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 là ngang 5m x 28m (sau khi trừ lộ ½ giới 13m, tim lộ thì 26m). Nay, đối chiếu đất thực tế vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 sử dụng dư so với giấy tay nhận chuyển nhượng, nên vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 có nghĩa vụ trả phần đất với diện tích 12,8m² như đã nêu trên cho nguyên đơn là phù hợp.

[4] Từ các căn cứ nêu trên, cần sửa một phần Bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 và buộc bà H2, cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M trả lại cho nguyên đơn là phù hợp. Đối với diện tích đất của nguyên đơn sử dụng nhiều hơn so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, nguyên đơn có quyền liên hệ với cơ quan chức năng để được cấp Giấy CNQSDĐ theo diện tích thực tế.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên Bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[6] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên nguyên đơn và bị đơn mỗi bên đều phải chịu 50% chi phí tố tụng theo Điều 156, 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn đã dự nộp 13.800.000 đồng, buộc vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1 hoàn trả cho nguyên đơn 3.450.000

đồng; buộc bà H2 cùng những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.450.000 đồng.

[7] Về án phí:

Án phí sơ thẩm: Đối với phần đất tranh chấp với vợ chồng ông M, bà H2. Do chỉ chấp nhận một phần yêu cầu với diện tích $14,2m^2/24,6m^2$, nên nguyên đơn phải chịu án phí $10,4m^2$, bị đơn phải chịu $14,2m^2$ như sau: Giá đất tranh chấp với vợ chồng bà H2 là $2.260.000 \text{ đồng} \times 14,2m^2 = 32.092.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.604.600 \text{ đồng}$ (án phí này bà H2 và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông M phải chịu). Nguyên đơn phải chịu $10,4m^2 \times 2.260.000 \text{ đồng} = 23.504.000 \text{ đồng} \times 5\% = 1.175.200 \text{ đồng}$.

Đối với phần đất tranh chấp với vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1, Bà Lê Ngọc Ng. Do chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với diện tích $12,8m^2/26,7m^2$, nên nguyên đơn phải chịu án phí $13,9m^2$, bị đơn phải chịu $12,8m^2$ như sau. Giá đất tranh chấp theo định giá là $1.030.000 \text{ đồng} \times 12,8m^2 = 13.184.000 \text{ đồng} \times 5\% = 659.200 \text{ đồng}$ (án phí này vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1, Bà Lê Ngọc Ng phải chịu). Nguyên đơn phải chịu $13,9m^2 \times 1.030.000 \text{ đồng} = 14.317.000 \text{ đồng} \times 5\% = 715.850 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền án phí nguyên đơn phải chịu 1.891.050 đồng, đối trừ 300.000 đồng đã dự nộp, vợ chồng ông H1, bà Liễm phải nộp tiếp 1.591.050 đồng.

Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L không phải chịu, đã dự nộp 600.000 đồng (theo 02 biên lai số: 0004773, 0004774 ngày 12-9-2019 tại Chi cục thi hành án huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau được hoàn lại).

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị 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; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2019/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L đối với ông Trần Hải M, bà Vũ Thị H2, ông Trần Hải Nhật Q1 và Bà Lê Ngọc Ng, cụ thể như sau:

- Buộc bà Vũ Thị H2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hải M (ông Trần Hải Nhật Q1, ông Trần Hải Triều D2, bà Vũ Thị H2) phải tháo dỡ công trình kiến trúc trả lại cho ông H1, bà Liễm diện tích: $14,2m^2$; Vị trí từ mặt tiền lộ nhìn vào:

+ Cạnh bên trái Hướng Đông dài 2,04m (kí hiệu M6, C2) giáp đất ông H1, bà Liễm;

+ Cạnh bên phải Hướng Tây dài 3,63m (kí hiệu M7, C1) giáp đất ông Trần Thông Nhứt;

+ Cạnh mặt hậu Hướng Nam dài 7,74m (kí hiệu M6, M7) giáp đất ông H1, bà Liễm;

+ Cạnh song song mặt hậu Hướng Bắc dài 6,58m (kí hiệu C1, C2) giáp phần đất còn lại của ông M, bà H2.

- Buộc ông Trần Hải Nhật Q1, Bà Lê Ngọc Ng phải tháo dỡ công trình kiến trúc trả lại cho ông H1, bà Liễm diện tích: 12,8m²; Vị trí từ mặt tiền lộ nhìn vào:

+ Cạnh bên trái Hướng Đông dài 2,50m (kí hiệu M4, B2) giáp đất ông H1, bà Liễm;

+ Cạnh bên phải Hướng Tây dài 2,49m (kí hiệu M5, B1) giáp đất ông M, bà H2;

+ Cạnh mặt hậu Hướng Nam dài 7,28m (kí hiệu M4, M5) giáp đất ông H1, bà Liễm;

+ Cạnh song song mặt hậu Hướng Bắc dài 7,28m (kí hiệu B1, B2) giáp đất còn lại của ông Trần Hải Nhật Q1, Bà Lê Ngọc Ng.

(Kèm theo bản vẽ bổ sung ngày 26-11-2019; Bản vẽ phát hành ngày 19-10-2017).

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L đối với bà Vũ Thị H2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hải M diện tích 10,4m² và đối với vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1, Bà Lê Ngọc Ng diện tích 13,9m².

3. Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Trần Hải Nhật Q1, Bà Lê Ngọc Ng hoàn trả cho ông H1, bà Liễm số tiền 3.450.000 đồng; Buộc bà Vũ Thị H2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hải M (ông Trần Hải Nhật Q1, ông Trần Hải Triều D2, bà Vũ Thị H2) hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.450.000 đồng.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì còn phải chịu thêm lãi suất phát sinh tính theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

4. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

Buộc bà Vũ Thị H2 và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Hải M (ông Trần Hải Nhật Q1, ông Trần Hải Triều D2, bà Vũ Thị H2) phải chịu 1.604.600 đồng (chưa nộp).

Buộc ông Trần Hải Nhật Q1, Bà Lê Ngọc Ng phải chịu 715.850 đồng (chưa nộp).

Buộc ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L phải chịu tổng cộng 1.891.050 đồng, trừ 300.000 đồng đã dự nộp, vợ chồng ông H1, bà Liễm phải nộp tiếp 1.591.050 đồng.

Án phí phúc thẩm: Ông Trần Văn H1 và Bà Trịnh Hồng L không phải chịu, đã dự nộp 600.000 đồng (theo 02 biên lai số: 0004773, 0004774 ngày 12-9-2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau được hoàn lại).

Trường hợp Bản án 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 án 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 Luật thi hành án dân sự.

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 Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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**

Huỳnh Văn Út