

Bản án số: 145/2024/DS-PT

Ngày: 29 - 3 - 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: Ông Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan.

Ông Đặng Minh Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - 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 Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 3 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: 522/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2023/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Thu T312, sinh năm 1980;

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1980.

Cùng cư trú tại: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Minh T1, sinh năm 1954; cư trú tại: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Thu T312: Luật sư Trần Hoàng P - Là Luật sư của Văn phòng luật sư Trần Hoàng Hạnh, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn:

1. Bà Trương Thu H2, sinh năm 1966; Cư trú tại: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh C.

2. Ông Đỗ Thanh S, sinh năm 1976; Cư trú tại: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh C.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đỗ Thanh S - bị đơn là: Luật sư Quách Ngọc L, sinh năm 1988 - Văn phòng Luật sư Lê Anh Tuấn, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau.

3. Ông Đặng Thanh P, sinh năm 1970; Cư trú tại: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh C .

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Minh T1, sinh năm 1954; Cư trú tại: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh C .

2. Bà Nguyễn Ngọc T2 (vợ ông S); Cư trú tại: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh C .

3. Bà Lê Thu T312 (vợ ông P); Cư trú tại: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh C .

4. Ông Đỗ Thành C (cha chồng bà H2), sinh năm 1935;

5. Bà Trịnh Thị Tắc (mẹ chồng bà H2), sinh năm 1937;

Cùng cư trú tại: Khóm 7, thị t, huyện T, tỉnh C .

6. Chị Đỗ Tuyết N (con bà H2), sinh năm 1986; Cư trú tại: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh C .

7. Chị Đỗ Tuyết N (con bà H2); Cư trú tại: Khóm 1, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị Nhi: Anh Đoàn Trọng H, sinh năm 1989. cư trú tại: Khóm 1, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

8. Ủy ban nhân dân huyện Thới B.

Địa chỉ: Khóm 1, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Ông Đỗ Thanh S – Bị đơn và bà Nguyễn Ngọc T2 – Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Ông Trương Minh T1, Luật sư Trần Hoàng P, ông Đỗ Thanh S và Luật sư Quách Ngọc Lam có mặt tại phiên tòa. Các đương sự khác vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ông T312, bà H1 có phần đất diện tích 263,4m² thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Ông T312, bà H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CN QSDĐ) số CS 538369 ngày 04/9/2019. Phần đất có tứ cận: Mặt tiền giáp lộ xi măng nông thôn dài 10m, mặt hậu giáp ba phần đất của bà H2, ông S, ông P dài 10m, cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông Long dài 27m, cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của ông T1 dài 25,77m.

Nguồn gốc phần đất là do cha ông T312 là ông Trương Minh T1 nhận chuyển nhượng các phần đất của bà Nguyễn Thị Ngân Hà, ông Nguyễn Hoàng

Minh, ông Nguyễn Hoàng Huy, bà Nguyễn Thị Kim Hà. Sau đó cho lại ông T312, bà H1 một phần (tại vị trí nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Ngân Hà).

Khi đo đạc đất để cấp giấy chứng nhận không có các bị đơn chứng kiến nhưng sau đó có ký giáp ranh. Khi đó, chủ đất cũ xác định ranh đất ông T312, bà H1 nhận chuyển nhượng là tới vách tường hiện hữu của bà H2. Đối với ông S, lúc đó có cuốn nền và xây lên một đoạn nhưng đã bị bể, không còn nguyên vẹn. Ranh đất giáp ông P cũng xác định tới vách tường hiện hữu của ông P tại thời điểm đó.

Đến năm 2021, ba hộ trên xây lại tường rào phía sau thì phát sinh tranh chấp do không xây đúng vị trí bức tường và ranh đất cũ mà lùi về phía sau lấn qua phần hậu đất của ông T312, bà H1. Ông T312, bà H1 có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không thành và chuyển đến Tòa án cho đến nay.

Khi ông T1 bơm cát san lấp mặt bằng hết phần đất, giáp với bức tường và ranh đất cũ của ba hộ trên thì không ai có ý kiến gì. Tại thời điểm năm 2019, các bị đơn không nói cho ông biết ranh đất không phải vách tường lúc đó. Đến năm 2021 khi các bị đơn xây vách tường mới lùi ra phía sau đất thì ông T312, bà H1 không đồng ý và phát sinh tranh chấp.

Nay ông T312, bà H1 yêu cầu bà H2 phải trả lại cho ông bà phần đất lấn chiếm có diện tích $3,5\text{m}^2$, ông S, bà T2 phải trả lại cho ông bà phần đất lấn chiếm có diện tích $2,7\text{m}^2$.

Đối với hộ ông P do diện tích tranh chấp nhỏ và đã xây tường rào trước đó, nên ông T1 đại diện ông T312, bà H1 rút lại yêu cầu khởi kiện.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Đỗ Thanh S trình bày:*

Ông S có phần đất có diện tích 172m^2 tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Nguồn gốc là nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Tho vào năm 1999. Ông đã được cấp giấy CN QSDĐ. Phần đất có tứ cận: Mặt tiền giáp đường 3/2 dài 04m, mặt hậu giáp hậu đất vợ chồng ông T312, bà H1 dài 04m, cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà H2, cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông P, nhưng không nhớ cạnh trái và cạnh phải dài bao nhiêu. Phần đất này ông cùng vợ là bà T2 quản lý sử dụng và xây dựng nhà ở từ năm 2005 cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng có cắm ranh hậu đất (trụ đá) với phần đất của bà Nguyễn Thị Ngân Hà (là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T312, bà H1). Lúc này có xây tường rào phía sau cao 1,2m, phía trên là lưới B40. Đến năm 2021, vợ chồng ông xây dựng lại tường rào và phát sinh tranh chấp phần hậu đất với vợ chồng ông T312, bà H1 cho đến nay.

Tại thời điểm năm 2019 khi ông T312 được cấp giấy CN QSDĐ thì ông và ông P có xây tường rào (chưa kiên cố như hiện nay) và đã xây hết đất. Đối với hộ bà H2 thì xây tường rào chưa hết đất. Đến năm 2021 thì ba hộ xây lại vách tường mới, ông và ông P xây đúng vị trí tường rào cũ, còn bà H2 thì xây lùi ra phía sau vách tường cũ cho hết đất. Trước đây phía hậu đất của 03 hộ có con mương, khi ông nhận chuyển nhượng đất của bà Tho thì phần mương bên ông khoảng 07 tác đến 01m, còn phần đất ông T312 nhận chuyển nhượng sau, hiện trạng là ruộng và khoảng 05 tác mương. Hai bên có cắm trụ phân ranh nhưng khi ông T312, ông T1

san lấp mặt bằng đã lấp mất trụ.

Nếu năm 2019, ông T312 được cấp giấy chứng nhận biết đất bị lấn nhưng tại sao không khởi kiện. Tại thời điểm đo đạc đất để cấp giấy CN QSDĐ cho ông T312, bà H1, vợ ông có ký tên nhưng là ký bàn cận, kế cận chứ không có ký xác định ranh đất và cũng không có chứng kiến việc đo đạc đất. Do ông xây vách tường mới đúng hiện trạng vách tường cũ nên ông không thống nhất trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối với phần đất ông đang quản lý, sử dụng ông không yêu cầu đo đạc. Tại thời điểm ông T1 mua đất phần tường giáp ranh đất của ông với ông T312 bị bể, không xác định được phần cuốn nền là không đúng. Vì thời điểm đó ông chỉ thuê nhân công đào đất xây dựng nên đất có bị tràn. Tuy nhiên, phần cuốn nền ranh đất hai bên vẫn còn.

Nay ông S không thống nhất theo yêu cầu của vợ chồng ông T312 và yêu cầu giữ y hiện trạng hàng rào để ông tiếp tục sử dụng.

** Quá trình giải quyết vụ án, ông Đặng Thanh P trình bày:*

Ông P có phần đất diện tích 180m² tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Tho vào năm 2002 và ông đã được cấp giấy CN QSDĐ. Phần đất có tứ cận: Mặt tiền giáp đường 3/2 dài 04m, mặt hậu giáp hậu đất vợ chồng ông T312 và phần đất ông T1 dài 04m, cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông S, cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất bà Thùy, đối với chiều dài cạnh trái và cạnh phải ông không nhớ bao nhiêu.

Phần đất này ông cùng vợ là bà T312 quản lý sử dụng và xây dựng nhà ở từ năm 2004 cho đến nay. Lúc xây nhà ông đã cuốn nền toàn bộ phần đất và đến năm 2021 có xây dựng tường từ mặt đất lên khoảng 1,4m thì phát sinh tranh chấp phần hậu đất với vợ chồng ông T312 cho đến nay.

Nay ông P không thống nhất trả đất theo yêu cầu của vợ chồng ông T312. Ông yêu cầu giữ nguyên hiện trạng bức tường để vợ chồng ông tiếp tục sử dụng.

** Tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trương Thu H2 trình bày:*

Bà và chồng là ông Đỗ Thành Phước (đã chết) có phần đất tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, đã được cấp giấy CN QSDĐ. Phần đất này có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Thanh Hiền vào năm 2009.

Năm 2012, vợ chồng bà cất nhà và xây vách tường phía sau nhưng chưa hết đất do lúc đó hậu đất là mương. Đến năm 2021 bà xây lại vách tường hết đất thì phát sinh tranh chấp với ông T312, bà H1.

Khi ông T312 nhận chuyển nhượng đất bà không trực tiếp chứng kiến việc đo đạc để cấp giấy nhưng có ký tên vì nghĩ là ký hộ bàn cận, kế cận chứ không phải ký giáp ranh.

Bà xây vách tường đúng diện tích đất được cấp giấy chứng nhận nên bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông T312, bà H1. Đồng thời, bà yêu cầu ông

T312, bà H1 phải trả lại cho bà phần đất diện tích 6,8m² liền kề với phần đất ông T312, bà H1 đang khởi kiện đối với bà.

** Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thu T312 trình bày:*

Bà T312 xác định đã cất nhà ở trên đất 20 năm nay, sử dụng đúng diện tích được cấp giấy chứng nhận. Khi ông T312, bà H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không chứng kiến việc đo đạc nhưng có ký tên vì nghĩ là ký hộ bàn cật, kẻ cật chứ không phải ký giáp ranh. Vách tường hiện tại bà đã xây đúng vị trí vách tường cũ.

Do đó, bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Tuy nhiên, do ông T1 rút lại yêu cầu khởi kiện đối với vợ chồng bà nên bà cũng thống nhất, không có ý kiến.

** Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Ngọc T2 trình bày:*

Bà T2 thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông S. Bà không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông T312, bà H1.

** Tại đơn khởi kiện ngày 07/8/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chị Đỗ Tuyết N trình bày:*

Chị là con của bà H2, ông Phước. Hiện tại, chị đang trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tại khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau (có một phần đang tranh chấp với ông T312). Căn nhà này là do cha mẹ chị xây nhưng không nhớ rõ năm nào, chỉ nhớ xây sau nhà ông S và ông P. Đến năm 2021 thì xây tường rào phía sau cùng lượt với ông S, ông P và phát sinh tranh chấp với ông T312. Chị không thống nhất trả đất theo yêu cầu của ông T312, bà H1 vì không có lấn chiếm đất. Đồng thời, chị và bà H2 yêu cầu ông T312, bà H1 phải trả lại cho gia đình chị phần đất diện tích 6,8m² liền kề với phần đất ông T312, bà H1 đang khởi kiện đối với bà H2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T1 rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông P, bà T312, thay đổi yêu cầu khởi kiện đối với bà H2, ông S, bà T2, chỉ yêu cầu bà H2, ông S, bà T2 trả lại ½ diện tích đất tranh chấp. Cụ thể: Yêu cầu bà H2 trả lại 1,75m² đất, yêu cầu ông S, bà T2 trả lại 1,35m² đất, tính từ hậu đất nguyên đơn trở vào hậu đất của các bị đơn (tức giảm ½ chiều dài phần đất tranh chấp). Phần diện tích đất còn lại không yêu cầu nữa. Đối với chi phí đo đạc, định giá, ông tự nguyện chịu toàn bộ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông T312, bà H1 về việc trả lại 6,8m² đất. Bà tự chịu chi phí đo đạc phần đất của bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2023/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thu T312, bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Trương Thu H2, ông Đỗ Thanh S, bà Nguyễn Ngọc T2 trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trương Thu H2 tháo dỡ bức tường rào, trả lại cho ông Lê Thu T312, bà Nguyễn Thị H1 phần đất diện tích 1,75m², tọa lạc tại khóm 8, thị trấn

Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, có vị trí, kích thước, diện tích như sau: Mặt tiền giáp đất của ông T312, bà H1 mốc M9-M12 dài 4,91m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất của ông Nguyễn Thanh Long mốc M12 đến mốc tạm gọi là M12' dài 0,36m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất tranh chấp giữa ông T312, bà H1 với ông S mốc M9 đến mốc tạm gọi là M9' dài 0,35m; mặt hậu giáp phần đất của bà H2 mốc M12' - M9' dài 4,91m.

Buộc ông Đỗ Thanh S, bà Nguyễn Ngọc T2 tháo dỡ bức tường rào, trả lại cho ông Lê Thu T312, bà Nguyễn Thị H1 phần đất diện tích 1,35m², tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, có vị trí, kích thước, diện tích như sau: Mặt tiền giáp đất của ông T312, bà H1 mốc M8-M9 dài 3,9m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất ông T312, bà H1 tranh chấp với bà H2 mốc M9 đến mốc tạm gọi là M9' dài 0,35m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất ông T312, bà H1 tranh chấp với ông P mốc M8 đến mốc tạm gọi là M8' dài 0,335m.

(Kèm theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong)

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T312, bà H1 về việc yêu cầu ông P, bà T312 trả lại 0,8m² đất và yêu cầu khởi kiện của bà H2, chị N về việc yêu cầu ông T312, bà H1 trả lại 6,8m² đất, các phần đất tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Các đương sự có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 11/10/2023 Tòa án nhân dân huyện Thới Bình nhận được đơn kháng cáo của ông Đỗ Thanh S và bà Nguyễn Ngọc T2, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần Bản án sơ thẩm số 122/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tuyên xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH MTV Tài nguyên và môi trường Dâng Phong lập ngày 03/10/2022 với diện tích là 2,7m² để ông S và bà T2 tiếp tục sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Quách Ngọc Lam trình bày: Khi ông T312 và bà H1 nhận chuyển nhượng QSDĐ, theo mảnh trích đo hiện trạng năm 2019 thì phần đất mặt tiền giáp thửa 112 nhưng tại bản vẽ hiện trạng ngày 03/10/2022 thì mặt tiền giáp đường bê tông 1,5m. Khi đo đạc giao đất cho ông T312, bà H1 thì Cơ quan địa chính không mời những người có phần đất cặp ranh (hiện là các bị đơn) để xác định mốc ranh giới mà lấy cột mốc góc tường đất bà H2 kéo xéo qua đất ông An để đo là sai quy trình thủ tục cấp giấy CN QSDĐ. Từ những sự việc trên cho thấy phần đất của ông T312, bà H1 thiếu là do có sự biến động, khác nhau về phần tiếp giáp giữa thửa 122 và đường bê tông 1,5m chứ không phải do ông S lấn đất. Do đó yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của ông T312 và bà H1 đối với yêu cầu khởi kiện đối với ông S.

Luật sư Trần Hoàng Phương trình bày; Ông T312 và bà H1 khi nhận chuyển nhượng QSDĐ có làm hồ sơ, đo đạc theo đúng thủ tục. Hình thể phần đất của ông T312 và bà H1 phần tiếp giáp với các bị đơn là xéo chứ không phải gấp khúc. Ấn sơ thẩm đã buộc bà H2 trả 1,75m² đất lấn chiếm, bà H2 đã không kháng cáo là đương nhiên bà H2 đã chấp nhận có lấn đất của ông T312, bà H1. Đất bà H2 cấp đất ông S, bà H2 lấn đất thì đương nhiên đất ông S cũng lấn chiếm đất ông T312, bà H1. Do đó yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 122/2023/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Thanh S, sửa Bản án sơ thẩm số 122/2023/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với ông Đỗ Thanh S.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn qui định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Thanh S và bà Nguyễn Ngọc T2, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ông S nhận chuyển nhượng đất từ bà Tho vào năm 1999, xây cất nhà vào năm 2005 và sử dụng cho đến nay; ông T312 nhận chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị Ngân Hà, Nguyễn Thị Minh Anh, hộ ông Nguyễn Hoàng Minh và bà Nguyễn Thị Kim Hà vào năm 2019, cùng năm 2019 ông T312 và bà H1 xin hợp các thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ các ông bà nêu trên, thành 01 thửa và ông T312, bà H1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CS 538369 với diện tích 263,4m². Tuy nhiên, diện tích khi đo đạc thực tế là 256,9m² (chênh lệch 6,5m²).

[2.2] Ông T1 xác định: Khi đo đạc phần đất để cắm mốc giao đất và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T312 và bà H1 thì chỉ có cán bộ địa chính, chủ đất chuyển nhượng cho ông T312 và bà H1 chứ không có các chủ đất cặp ranh là vợ chồng ông P, ông S, bà H2 chứng kiến nhưng sau đó cán bộ địa chính mới đưa Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất cho bà Trương Thu H2, bà Nguyễn Ngọc T2 (vợ ông S), bà Lê Thu T312 (vợ ông P) ký tên; mốc để đo đất lấy từ tường rào nhà bà H2 kéo xéo qua tường rào nhà ông Phạm Hoà An theo Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (bút lục 58). Tại Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất (bút lục 58) thể hiện mặt hậu giáp đất của bà H2, bà T312 (vợ ông S), bà T2

(vợ ông P), ông Trần Thành Lập, ông Phạm Hòa An là 1 đường thẳng hàng, không gấp khúc; Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất chỉ để tổng diện tích phần đất, chứ không có số đo cụ thể của từng cạnh dài, ngang (bút lục 58).

[2.3] Tại phiên tòa, ông T1 (đại diện theo ủy quyền của ông T312) xác định khi ông T312 nhận chuyển nhượng QSDĐ từ bà Nguyễn Thị Ngân Hà, bà Nguyễn Thị Minh Anh, hộ ông Nguyễn Hoàng Minh và bà Nguyễn Thị Kim Hà vào năm 2019 thì phần đất của ông P đã có bức tường và vị trí bức tường đúng ngay vị trí hiện tại.

[2.4] Tại Mảnh trích đo địa chính số 51-2019 ký ngày 15/8/2019 (bút lục 56) thể hiện phần đất ông T312 và bà H1 phía mặt tiền giáp thửa 122 (chứ không phải giáp đường bê tông). Tại Bản vẽ hiện trạng ký ngày 03/10/2022 (bút lục 186) lại thể hiện mặt tiền phần đất ông T312 và bà H1 giáp đường bê tông rộng 1,50m.

[3] Từ chứng cứ và nội dung sự việc nêu trên cho thấy: Ông S chuyển nhượng đất trước ông T312 và bà H1 20 năm, trong suốt quá trình sử dụng 20 năm ông S không bị tranh chấp ranh đất với những người chủ đất cận ranh (cũng là những chủ đất đã chuyển nhượng đất cho ông T312 và bà H1).

Khi đo đạc đất để giao đất, làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T312 và bà H1 thì phần mặt tiền đất của ông T312 và bà H1 giáp thửa 122 chứ không phải giáp con đường bê tông rộng 1,50m như hiện tại. Khi đo đạc, cán bộ địa chính và chủ đất chuyển nhượng cho ông T312 và bà H1 lấy mốc là bức tường nhà bà H2 kéo xéo qua bức tường nhà ông Phạm Hoài An, khi đó không có mặt những người có đất cận ranh (là những bị đơn trong vụ án) chứng kiến.

Khi đo đạc năm 1999 thì đã có bức tường ngăn cách đất của ông P với phần đất ông T312 và bà H1 nhận chuyển nhượng, do đó cơ quan chức năng không thể nào lấy mốc phía trong bức tường nhà ông P để đo phần đất của ông T312, bà H1, mà phải lấy từ phía sau (phía ngoài) bức tường rào hậu nhà ông P để đo phần đất cấp cho ông T312, bà H1. Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất chỉ để tổng diện tích phần đất, chứ không có số đo cụ thể của từng cạnh dài, ngang (bút lục 58).

[4] Như vậy, Mặc dù đo đạc thực tế khi giải quyết tranh chấp, diện tích đất của ông T312, bà H1 nhỏ hơn diện tích đất ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T312, bà H1 (nhỏ hơn $6,5m^2$), tuy nhiên theo những tình tiết và chứng cứ nêu trên, không có căn cứ cho là phần đất ông S lấn sang đất ông T312 và bà H1. Mặc khác, theo bản mô tả ranh giới, mốc giới và hồ sơ địa chính thì hình thể đất thực tế của ông T312 và bà H1 theo đúng hình thể và chỉ giới thể hiện trong Bản mô tả ranh giới mốc giới thửa đất ngày 31/7/1999 (bút lục 58).

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông S, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 122/2023/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau và Luật sư Quách Ngọc L, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T312, bà H1 về việc yêu cầu ông S, bà T2 trả lại $1,35m^2$ đất.

[6] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm ông T312, bà H1 phải chịu 300.000 đồng; ông S, bà T2 không phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm, ông S, bà H1 không phải chịu, đã dự nộp được nhận lại.

[7] 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:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Thanh S và bà Nguyễn Ngọc T2.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 122/2023/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thu T312, bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu bà Trương Thu H2 trả lại quyền sử dụng đất.

Buộc bà Trương Thu H2 tháo dỡ bức tường rào, trả lại cho ông Lê Thu T312, bà Nguyễn Thị H1 phần đất diện tích 1,75m², tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, có vị trí, kích thước, diện tích như sau: Mặt tiền giáp đất của ông T312, bà H1 mốc M9-M12 dài 4,91m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất của ông Nguyễn Thanh Long mốc M12 đến mốc tạm gọi là M12' dài 0,36m, cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất tranh chấp giữa ông T312, bà H1 với ông S mốc M9 đến mốc tạm gọi là M9' dài 0,35m; mặt hậu giáp phần đất của bà H2 mốc M12' - M9' dài 4,91m.

(Kèm theo Bản vẽ hiện trạng của Công ty trách nhiệm hữu hạn MTV Tài nguyên Môi trường Dâng Phong)

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thu T312, bà Nguyễn Thị H1 về việc yêu cầu ông Đỗ Thanh S, bà Nguyễn Ngọc T2 tháo dỡ bức tường rào, trả lại cho ông Lê Thu T312, bà Nguyễn Thị H1 phần đất diện tích 1,35m², tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông T312, bà H1 về việc yêu cầu ông P, bà T312 trả lại 0,8m² đất và yêu cầu khởi kiện của bà H2, chị N về việc yêu cầu ông T312, bà H1 trả lại 6,8m² đất, các phần đất tọa lạc tại khóm 8, thị trấn Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí đo đạc, định giá số tiền 15.502.200 đồng (Mười lăm triệu năm trăm lẻ hai nghìn hai trăm đồng, đã nộp xong). Bà H2, chị N tự chịu chi phí đo đạc số tiền 2.905.000 đồng (Hai triệu chín trăm lẻ năm nghìn đồng, đã nộp xong).

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Thu H2 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

Ông Lê Thu T312 và bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng). Ngày 25/02/2022 ông T312 và bà H1 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, theo Biên lai số 0014773, của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, được đối trừ, chuyển thu.

Bà Trương Thu H2, chị Đỗ Tuyết N được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003828 ngày 11/8/2023 do Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Thới Bình phát hành.

Ông Đỗ Thanh S, bà Nguyễn Ngọc T2 không phải chịu án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Thanh S và bà Nguyễn Ngọc T2 không phải chịu. Ngày 12/10/2023 đã dự nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm, theo biên lai số 0003914 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, được nhận lại.

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 Điều 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.

7. 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.

8. 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 Thới B;
- Chi cục THADS huyện Thới B;
- 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**

Đỗ Cao Khánh

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Phương Loan Đặng Minh Trung

Đỗ Cao Khánh

