

Bản án số: 192/2024/DS-PT
Ngày 25 – 4 – 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 Đặng Minh Trung

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế

Ông Hồ Minh Tấn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thúy Nguyên- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Bùi Trung Biển - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 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: 70/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 75/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn M năm 1970 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị M1 Ông Lê Văn P năm 1991;
Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 28 tháng 02 năm 2024, có mặt)

- **Bị đơn:**

1. Ông Phạm Minh T năm 1976.

2. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1975; địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau (Văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 12 năm 2022, có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phạm Ngọc Y** năm 2005 (vắng mặt).

2. Ông Phạm Chí T1, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Ú là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn, ông **Nguyễn Văn M2**, bà Nguyễn Thị M1 trình bày:*

Năm 1996 ông, bà nhận chuyển nhượng của ông Ngô Phước H và bà **Nguyễn Thị Đ1** đất diện tích khoảng hơn 44.000m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau. Ông, bà quản lý, sử dụng ổn định liên tục đến năm 2010 thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 42.825,7 m² thuộc thửa số 36, 37 tờ bản đồ số 1. Đến năm 2011, ông **Phạm Minh T2** bà **Nguyễn Thị Ú1** em gái và em rể của ông nhận chuyển nhượng phần đất cặp với ranh đất của ông nên giữa vợ chồng ông với ông **Phạm Minh T2** bà **Nguyễn Thị Ú2** thỏa thuận thống nhất đổi đất cặp ranh với nhau để thuận tiện cho việc canh tác và quản lý sử dụng. Lúc đó, bờ ranh chung giữa hai bên là 04 mét, mỗi bên 02 mét nên hai bên thỏa thuận từ bờ ranh mặt tiền đo đến chiều dài nửa đất khoảng 450 mét, vợ chồng ông nhận đo qua đất của ông **T2** bà **Ú1** 01 mét. Nửa chiều dài còn lại đến hậu đất khoảng 400 mét vợ chồng ông **T2** bà **Ú3** lại đo qua đất của vợ chồng ông là 01 mét, như vậy phần đất bờ ranh chung mỗi bên sẽ có 03 mét. Việc đổi đất không có lập văn bản nhưng có cắm 04 trụ đá từ mặt tiền đến hậu đất, có ông **Nguyễn Văn Bông Huỳnh Ngọc D** bà **Nguyễn Thị N** kiến xác nhận. Đến năm 2021, ông **T2** bà **U** cầu địa chính đo đạc để cấp lại quyền sử dụng đất thì hai bên cũng thống nhất chỉ ranh đất theo cột mốc là các trụ đá đã cắm vào năm 2011. Vào các ngày 10, 20 và 26/8/2022 ông **T2** bà **Ú4** hành nhổ các trụ đá của mặt tiền và mặt hậu do hai bên đã cắm từ năm 2011 và tự ý cắm lại cột mốc khác lấn chiếm qua đất của ông và bà M1 với diện tích mặt tiền ngang 1,5 mét, dài 425 mét với diện tích khoảng 637,5m²; còn mặt hậu thì sau khi nhổ đã cắm lại theo cột mốc cũ trước đây. Ông có trình báo với chính quyền địa phương đến làm việc nhưng ông **T2** bà **Ú5** đồng ý cắm lại 03 trụ đá đã nhổ. Trên phần đất tranh chấp, ông có trồng nhiều cây vào nhiều thời gian khác nhau: 01 cây tra được trồng vào năm 2009, 08 cây tràm trồng vào năm 2018, 02 cây so đũa trồng năm 2021, 01 cây me trồng năm 2021 và 03 bụi chuối trồng năm 2021. Các loại cây này ông bà không yêu cầu định giá bồi thường, nếu đất thuộc về ai thì người đó có quyền sở hữu cây trồng. Nay ông, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **Phạm Minh T2** bà **Nguyễn Thị Ú6** lại phần đất có diện tích 373,4m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày:

Ông **Phạm Minh T2** bà **Nguyễn Thị Ú2** phần đất liền kề với phần đất của ông **M3** M1 có tổng diện tích là 31.633,6m², thuộc thửa số 38, 39, tờ bản đồ số 01, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2012 do ông **Phạm Minh T3** tên. Đến năm 2021, do hết thời hạn giao đất nên gia hạn lại và được **Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh C** đổi ngày 07/12/2021 với tổng diện tích 30.810,5m² đứng tên **Phạm Minh T4** và **Nguyễn Thị Út**. Nguồn gốc phần đất là vào năm 2011, ông T và bà Ú có nhận chuyển nhượng của ông **Phạm Văn T5** phần đất diện tích 24 công tằm lớn trong đó mặt tiền là 30 mét, hậu 48,6 mét. Năm 2011, ông **Phạm Văn T5**, ông M, bà M1 với ông T và bà **Ú7** nhất được ranh đất với nhau và có cắm trụ đá làm ranh. Đến năm 2017, ông **M4** bà M1 yêu cầu ông **T2** bà **Ú8** đổi đất theo đó ông **M4** bà M1 thỏa thuận đổi lấy 01 phần diện tích đất mặt tiền; giao cho ông **T2** bà **Ú9** phần diện tích đất mặt hậu nhưng ông T, bà **Ú5** đồng ý. Vào năm 2021, khi ông **T2** bà **Ú10** thủ tục đề nghị cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thì vẫn xác định ranh là các trụ đá theo trước đây đã thỏa thuận. Ông **T2** bà **Ú11** sử dụng đúng vị trí hiện trạng ranh đất đã thỏa thuận, không có lấn chiếm đất của ông **M4** bà **M5** phát sinh tranh chấp, ông M, bà M1 tự ý nhổ trụ đá trước nên ông T, bà **Ú12** nhổ trụ đá. Khi ông **M4** bà M1 nhổ các trụ đá thì ông **T2** bà **Ú5** có trình báo chính quyền địa phương. Các cây trồng có trên đất do ông M, bà M1 trồng nhưng nghĩ là các loại cây thông thường nên ông **T2** bà **Ú5** có ngăn cản. Phần đất hiện tại chỉ có ông **T2** bà **Ú13** lý, sử dụng, ông **Phạm Chí T6** bà **Phạm Ngọc Y1** các người con của ông **T2** bà **Ú14** có chung hộ khẩu, không có quản lý diện tích đất này. Nay ông **T2** bà **Ú5** đồng ý trả lại phần đất diện tích 373,4m² vì ông **T2** bà **Ú5** có lấn chiếm đất của ông **M4** bà M1.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông **Phạm Chí T6** bà **Phạm Ngọc Y2** bày:* Phần đất đang tranh chấp do ông **T2** bà **Ú15** quyền sử dụng và định đoạt, các ông, bà không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Văn M6** bà **Nguyễn Thị M1**. Buộc ông **Phạm Minh T2** bà **Nguyễn Thị Ú6** lại cho ông **Nguyễn Văn M6** bà **Nguyễn Thị M1** phần đất có diện tích 373,4m², tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau (thửa số 3 có diện tích 322,2m², thửa số 6 có diện tích 39,8m² và thửa số 7 có diện tích 11,4m² theo Bản trích đo).

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 10/11/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn P1

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

Ngày 06/02/2024, bà **Nguyễn Thị Ú** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Nguyễn Văn M** bà **Nguyễn Thị M7**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà **Nguyễn Thị Ú** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông **Nguyễn Ngọc Đ2** luận: Án sơ thẩm căn cứ vào việc thu lệ phí làm lộ để xác định đất nguyên đơn, bị đơn có kích thước bao nhiêu là không chính xác. Vì trước kia không có tranh chấp nên ông **M3 M1** đóng bao nhiêu cũng được. Công văn của **Công ty TNHH P3** định phần đất tranh chấp không nằm trong quyền sử dụng đất của ông **Úbà T7** cũng không xác định được có thuộc quyền sử dụng đất của ông **M3 M1** hay không. Phần đất của ông **Tbà Ú16** sử dụng ít hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Út .

Người đại diện theo ủy quyền của bà **M1** ông **Lê Văn P1** luận: Năm 2011 các bên đã thỏa thuận ranh và cắm 4 trụ đá từ tiền đến hậu. Năm 2022, gia đình ông **T8** trụ đá có chính quyền địa phương lập biên bản. Trên đất, ông **M** bà **M1** có trồng nhiều loại cây thời gian dài. Năm 2021, ông **T9** làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào các trụ đá đã thỏa thuận.

Nguyên đơn, ông **Nguyễn Văn M8** tranh luận..

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:
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. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Út .Giữ nguyên bản án sơ thẩm số:15/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ú, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất của ông **M3 M1** có được là do nhận chuyển nhượng của ông **Ngô Phước H1** Nguyễn Thị Đ1 vào năm 1996 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 29 tháng 4 năm 2010 diện tích 42.825 m². Ông **Tbà Ú17** chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông **Phạm Văn T10** năm 2010 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 30 tháng 5 năm 2012 diện tích 31.633,6 m². Tuy nhiên, khi nhận chuyển nhượng đất thì nguyên đơn, bị đơn đều không có đo đạc diện tích cụ thể mà căn cứ vào diện tích trên bản đồ địa chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Năm 2011, ông **M3 M1** và ông **Úbà T11** thỏa thuận và thống nhất ranh đất với nhau nên cắm 4 trụ đá từ tiền đến hậu đất làm ranh. Điều này được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận; những người công tác ở ấp, người dân xung quanh như ông **Huỳnh Thanh Long Huỳnh Ngọc Đông Nguyễn Văn B Nguyễn Thị N1** nhận: Năm 2011, ông **M3 M1** với ông **Tbà Ú18** đất và cắm 4 trụ đá từ tiền đến hậu (BL 129, 130, 133-138). Từ năm 2011, các đương sự đã thống nhất ranh nên sử dụng ổn định đến tháng 8 năm 2022 mới phát sinh tranh chấp do ông **Tbà Ú19** trụ đá, có chính quyền địa phương lập biên bản. Như vậy, nguyên đơn, bị đơn đã thống nhất ranh đất hơn 11 năm. Hơn nữa, năm 2021, ông **Tbà Ú20** cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất cũng căn cứ vào các trụ đá thỏa thuận ranh giữa hai bên nên ông **Tbà Ú21** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất diện tích 30.810, 5 m².

[3] Tại hồ sơ cấp đất của ông **Phạm Minh T12 Nguyễn Thị Ú22** năm 2021 có ông **M9** giáp ranh thể hiện: Phiếu xác nhận của kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 38, 39 tờ bản đồ số 1 ngày 09 tháng 11 năm 2021 diện tích 30.810, 5 m² có tứ cận:

- Phía bắc giáp đất ông M dài 870,74;
- Phía nam giáp thửa 40 dài 873, 39 m;
- Phía tây giáp thửa 29 dài 49,34 m;
- Phía đông giáp lộ xi măng dài 27,29m.

Tại Trích đo hiện trạng phần đất ngày 20 tháng 11 năm 2023 của **Công ty TNHH P4** đất của ông **T12** Chưa tính đất tranh chấp thể hiện:

- Phía bắc giáp đất ông **M10** 872,66 m;
- Phía nam giáp thửa 40 dài 874, 62 m;
- Phía tây giáp thửa 29 dài 49,44 m;
- Phía đông giáp lộ xi măng dài 27,53m.

Như vậy, ông **T12** Sử dụng thực tế phần đất có tứ cận lớn hơn phần đất ông **T12** Được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong khi đó, ông **M3** M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 42.825,7 m² nhưng theo trích đo hiện trạng thì phần đất của ông **M3** M1 đang sử dụng có diện tích 42.706,6m² là ít hơn diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm xác định diện tích đất thực tế của ông **M3** M1 nhiều hơn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa chính xác do chưa trừ đất lộ giới, đất bảo lưu. Tại Công văn số 58/PTXVN ngày 14 tháng 9 năm 2023, Công ty P1 xác nhận: Các thửa đất tranh chấp không nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **T12** Ú Công văn trên không trả lời được có nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **M3** M1 hay không là do hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **M3** M1 không có tọa độ. Hơn nữa, ông **M3** M1 có trồng nhiều cây thân gỗ trên đất tranh chấp từ năm 2009 nhưng ông **Tbà Ú23** có ý kiến phản đối. Như vậy, nguyên đơn đã sử dụng phần đất ổn định, lâu dài không có tranh chấp, bị đơn cũng thống nhất việc sử dụng đất của nguyên đơn. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Tại phiên tòa, bị đơn không có chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[5] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Út. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 15/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau. Tuy nhiên, hội đồng xét xử phúc thẩm có điều chỉnh cách tuyên án để dễ thi hành án.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà Ú23 được chấp nhận nên bà Ú24 chịu 300.000 đồng. Bà Ú2 nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng, được chuyển thu án phí.

[7] Các quyết định 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 nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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 kháng cáo của bà Nguyễn Thị Út .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2024/DS-ST ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M6 bà Nguyễn Thị M7. Buộc ông Phạm Minh T2 bà Nguyễn Thị Ú6 lại cho ông Nguyễn Văn M6 bà Nguyễn Thị M7 phần đất thửa số 3, thửa số 6 và thửa số 7 có diện tích 373,4m² (chưa trừ lộ giới), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Bản trích đo hiện trạng ngày 10/11/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn P2

Chi phí tố tụng: Ông Phạm Minh T2 bà Nguyễn Thị Ú6 cho ông Nguyễn Văn M6 bà Nguyễn Thị M7 số tiền là 55.437.350 đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Minh T2 bà Nguyễn Thị Ú25 chịu số tiền 300.000 đồng. Ông Nguyễn Văn M6 bà Nguyễn Thị M7 không phải chịu án phí. Ông M3 M1 có nộp tạm ứng án phí số tiền 797.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0018305 ngày 20 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau; được nhận lại.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ú phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Ngày 07/02/2024, bà Ú có nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003211 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, được chuyển thu án phí.

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 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 Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- 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**

Đặng Minh Trung