

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CÀ MAU
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 03/2025/DS-ST
Ngày 03 – 01 – 2025
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Huỳnh Hoàng Khởi

Ông Trương Công Minh

- Thư ký phiên toà: Ông Trần Đình Chương – Là Thư ký Toà án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên toà:
Ông Nguyễn Bảo Em – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02, 03 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 539/2022/TLST-DS, ngày 25 tháng 10 năm 2022 về việc Tranh chấp quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 535/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị N; Sinh năm: 1948; Địa chỉ cư trú: số A đường L, khóm K, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Trường S, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Số I, đường P, khóm N, phường V, thành phố C, tỉnh Cà Mau và ông Dương Thống Nh, sinh năm 1979. Địa chỉ cư trú: số A đường L, khóm K, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th – Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Cà Mau. (có mặt)

- Bị đơn:

1. Ông Tạ Văn Ph, sinh năm 1969; Địa chỉ cư trú: Nhà không số, hẻm N, đường L, khóm T, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau; (có mặt)

2. Ông Tạ Văn L, sinh năm 1965; Địa chỉ cư trú: Nhà không số, hẻm N, đường L, khóm T, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau; (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị Ngọc Ph, sinh năm 1963. Địa chỉ cư trú: hẻm N, đường L,

khóm T, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

2. Bà Lâm Thị M, sinh năm 1976. Địa chỉ cư trú: Nhà không số, hẻm N, đường L, khóm T, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Dương Thống Nh trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của ông Trần Minh H được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/9/2001 ngang 19,5m, dài 180m với tổng diện tích 3.510m², phần đất tọa lạc tại khóm 5, phường 6, thành phố Cà Mau. Năm 2014, bà N nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên với giá 400.000.000 đồng. Đến ngày 09/7/2014 bà N được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất, thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cà Mau điều chỉnh trang IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà Phạm Thị N. Trước khi nhận chuyển nhượng từ ông Trần Minh Hiếu, thì hai bên có mời ông Tạ Văn L và ông Tạ Văn Ph cùng có mặt và thống Nh xác định vị trí, ranh giới đất như sau:

- Mặt tiền giáp phần đất còn lại của bà N (nhận chuyển nhượng từ ông Thông (Bùi Văn Nhanh)) chưa được cấp giấy chứng nhận, chỉ chuyển nhượng bằng giấy tay. Trước đây ông N1 và ông H đã thống nhất ranh đất với nhau, trên bờ mặt sau giữa bờ có 01 cây dừa, đo chiều dài đến mặt tiền 180m, ngay cây dừa thứ 2 trên bờ mặt tiền. Các bên đã thống nhất ranh giới với nhau mới chuyển nhượng cho bà N. Sau này ông N1 chuyển nhượng cho ông (Dương Thống Nh) phần đất từ cây dừa thứ 2 ra đến giáp ranh sân bay Cà Mau, liền với phần đất ông N1 chuyển nhượng cho bà N nêu trên.

- Mặt hậu giáp đất ông Tạ Văn L được xác định ranh giữa bờ đất có một cây dừa, hiện nay vẫn còn, do ông H trồng.

- Phía bên phải phần đất giáp với đất ông Tạ Văn Ph, được xác định ranh là cặp bờ hàng dừa thẳng ra phía sau nhà, hiện nay vẫn còn, do ông Ph trồng.

- Phía bên trái phần đất giáp với Trần Minh Tr.

Ngoài ra các bên không có cắm cọc ranh, mà chỉ xác định ranh bằng hàng dừa.

Từ khi nhận chuyển nhượng từ 2014, phần đất trên đều được bao ngạn bởi các bờ ranh, các bên không tranh chấp, thống nhất ranh giới sử dụng nên bà N không rào đất lại. Hiện nay phần đất tranh chấp với ông Ph, ông L là đất bờ, có xây dựng 01 căn nhà loại cây gỗ do ông L xây dựng năm 2022, 01 nhà vệ sinh kết cấu bê tông cốt thép do ông Ph xây dựng, có một số cây dừa do ông Th và ông Ph trồng.

Đến khoảng tháng 6 năm 2022, bà N phát hiện ông L, ông Ph xây dựng nhà gỗ, nhà vệ sinh và một số cây dừa trồng lấn ranh đất của bà N diện tích theo đo đạc thực tế là 160,1m². Sau khi phát hiện bị lấn chiếm đất, bà N yêu cầu ông L và ông

Ph trả đất tranh chấp thì ông L, ông Ph xác định không có lấn qua ranh đất của bà N. Ngày 05/7/2022, bà N yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Cà Mau thực hiện đo vẽ cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc đo đạc có ông L và ông Ph chứng kiến nhưng không ký biên bản ranh giới, mốc giới. Ngày 12/7/2022, bà N có gửi yêu cầu đo đạc xác định ranh giới để cắm mốc khu đất nhưng không tiến hành đo đạc được. Bà N xác định phần diện tích đất của bà N bị lấn chiếm và diện tích không còn đủ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Sự việc tranh chấp, bà N yêu cầu Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố Cà Mau hòa giải nhưng không thành, nên bà N khởi kiện tại Tòa án.

Sau khi đo đạc thực tế tại Bản vẽ ngày 12/7/2024 xác định phần đất ông Ph và ông L lấn chiếm tại thửa số 6, diện tích 141,2m², trong đó một phần hiên nhà diện tích 0,8m², một phần nhà diện tích 8,4m² và 9,1m² thuộc ranh giới sân bay Cà Mau và thửa số 7, diện tích 18,9m², trong đó diện tích đất giao thông 0,6m², diện tích bờ đất 1,6m², diện tích mặt nước kênh thủy L 9,7m² và một phần nhà (3) diện tích 4,7m² (diện tích này nằm trong quyền sử dụng đất do bà N đứng tên). Tổng diện tích tranh chấp là 160,1m².

Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tạ Văn L, ông Tạ Văn Ph, bà Lâm Thị M, bà Đặng Thị Ngọc Ph tháo dỡ, di dời nhà, tài sản, cây trồng trên đất, trả lại phần đất đã lấn chiếm diện tích theo đo đạc thực tế là **160,1m²**, phần đất tọa lạc tại khóm 5, phường 6, thành phố Cà Mau.

Nguyên đơn đồng ý nhận nộp 50% chi phí tố tụng là 14.447.700 đồng, yêu cầu bị đơn hoàn lại 50% là 14.447.700 đồng cho nguyên đơn. Đối với giá trị đất nguyên đơn đồng ý tính giá Nhà nước quy định là 100.000 đồng/m², không tính giá theo Chứng thư thẩm định giá.

Ông Võ Trường S trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau: Ông thống nhất với trình bày của ông Dương Thống Nh như trên, không trình bày thêm.

Ông Tạ Văn L trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Nguồn gốc phần đất ông đang sử dụng diện tích 3.408m² là vợ chồng ông nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn Q vào năm 2013 và đã được cấp giấy chứng nhận điều chỉnh trang IV, tuy nhiên phần đất này là do mẹ ruột ông bà Bùi Thị D bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng phần đất này nhưng để vợ chồng ông đứng tên, sau đó ông và ông Ph chia ra mỗi người được hưởng ½ phần đất trên (chưa có số đo cụ thể), hiện nay ông và ông Ph cùng quản lý sử dụng. Ngoài ra ông Q có chuyển nhượng cho ông Trần Minh H một phần, sau này ông H chuyển nhượng cho bà N. Đến năm 2014, ông có nhận chuyển nhượng của ông Bùi Văn Nh (Th), là con của ông Q)) phần đất là 02 cái địa ngang 19,5m x dài 80m, phần này ông chưa được cấp giấy chứng nhận, chỉ chuyển nhượng bằng giấy tay. Ông Dương Thống Nh cùng chuyển nhượng phần đất cặp ranh với ông, ông và ông Nh tự cắm ranh.

Quá trình giải quyết vụ án, ông xác định ông không lấn chiếm đất của bà N, không đồng ý yêu cầu của bà N. Hiện nay trên phần đất tranh chấp ông có xây dựng 01 căn nhà cây gỗ, trước đây con ông là chị Tạ Huỳnh D1 sinh sống, nhưng hiện nay anh D1 không còn sinh sống trên phần đất này, có một số cây dừa nhỏ do ông trồng. Giữa phần đất của ông với đất bà N có một hàng dừa do ông Nh trồng trước đây và xác định là ranh đất và có các trụ đá làm ranh do phía bà N và ông Nhanh cắm trước.

Tuy nhiên, tại phiên tòa ông đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản trên đất trả lại cho bà N phần đất tranh chấp theo đo đạc là 160,1m² gồm thửa số 6 và số 7. Đối với tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá, ông và ông Ph chỉ đồng ý chịu 10.000.000 đồng, không đồng ý chịu 14.447.700 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Đối với giá trị đất bị đơn đồng ý tính giá Nhà nước quy định là 100.000 đồng/m², không tính giá theo Chứng thư thẩm định giá.

Ông Tạ Văn Ph trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Ông thông Nh với trình bày của ông L như trên. Ngoài ra ông trình bày thêm như sau: Phần đất hiện ông quản lý, sử dụng là nằm trong quyền sử dụng do ông L và bà Ph đứng tên nhưng thực tế là của hai anh em ông và ông L, do mẹ ruột ông bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng và để lại cho ông và ông L cùng quản lý, sử dụng chung (chưa phân chia). Hiện nay trên phần đất tranh chấp ông có xây dựng 01 nhà vệ sinh, kết cấu bê tông cốt thép, có một số cây dừa nhỏ do ông trồng.

Theo bản vẽ hiện trạng xác định phần đất tranh chấp giữa phần đất của bà N với phần đất của anh em ông là 160,1m². Vợ chồng ông và vợ chồng ông L đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản, cây trồng trên phần đất để trả cho bà N phần đất tranh chấp diện tích 160,1m² nêu trên. Đối với tiền chi phí đo đạc, thẩm định giá, ông và ông Ph chỉ đồng ý chịu 10.000.000 đồng, không đồng ý chịu 14.447.700 đồng như yêu cầu của nguyên đơn. Đối với giá trị đất bị đơn đồng ý tính giá Nhà nước quy định là 100.000 đồng/m², không tính giá theo Chứng thư thẩm định giá.

Bà Đặng Thị Ngọc Ph và bà Lâm Thị M trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Bà Ph và bà M thông Nh trình bày của ông L và ông Ph.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn như sau:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý chí tự nguyện của các bị đơn tại phiên tòa, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phần đất tranh chấp 160,1m². Chi phí tố tụng nguyên đơn đồng ý nộp 50% là 14.447.700 đồng, yêu cầu bị đơn hoàn lại 50% là 14.447.700 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến như sau: Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị

chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu ông ông L, ông Ph, bà Ph, bà M trả lại phần đất tranh chấp diện tích 160,1m² (theo bản vẽ hiện trạng thửa số 6 và thửa số 7). Án phí dân sự sơ thẩm đề nghị xử lý theo quy định; chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý nhận nộp 50% là 14.447.700 đồng, nên ông L và ông Ph, bà Ph, bà M phải nộp 50% là 14.447.700 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Quan hệ tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp quyền sử dụng đất.

Bà Lâm Thị M và bà Đặng Thị Ngọc Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ các Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Ph và bà M theo quy định.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà Phạm Thị N kiện yêu cầu bị đơn ông ông Tạ Văn L, ông Tạ Văn Ph; người có quyền L, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Ngọc Ph, bà Lâm Thị M tháo dỡ, di dời các công trình kiến trúc, cây trồng trên đất trả lại phần đất tranh chấp theo đo đạc 145,9m² tại thửa số 63, tờ bản đồ 02 (trước đây là thửa 83, tờ bản đồ 03, tọa lạc phường 6, thành phố Cà Mau.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy, năm 2014 bà N chuyển nhượng phần đất từ ông Trần Minh H phần đất có diện tích 3.510m², sau khi nhận chuyển nhượng bà N đã được điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại trang IV giấy chứng nhận, điều chỉnh thành thửa 63, tờ bản đồ 02 (trước đây là thửa 83, tờ bản đồ 03); phần đất ông Ph và ông L sử dụng tại thửa 62 và 96, tờ bản đồ số 02 (trước đây là thửa 60 và 34, tờ bản đồ 03), phần đất này ông Tạ Văn L và bà Đặng Thị Ngọc Ph đứng tên giấy chứng nhận (điều chỉnh trang IV), nguồn gốc là mẹ ruột của ông L, ông Ph là bà Bùi Thị D nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Văn Q năm 2013 diện tích 3.408m² tại phần đất này hiện nay ông Ph, bà M, ông L, bà Ph cùng sử dụng chung, chưa phân chia.

Theo bản vẽ đo đạc thực tế thể hiện phần đất tranh chấp có diện tích 160,1m² gồm thửa số 6 và thửa số 7, có các điểm M6-M7; M21-M20; M18-M19; M16-M17, trên phần đất tranh chấp này có một phần của các căn nhà gỗ, nhà vệ sinh do phía ông Ph và ông L xây dựng, một số cây trồng trên đất. Đối chiếu với diện tích của các bên thấy rằng tại giấy chứng nhận của bà N thể hiện diện tích 3.510m², theo đo đạc là 2.938,2m², còn thiếu 571,8m². Đối với phần đất của ông Ph và ông L sử dụng theo giấy chứng nhận là 3.408m², tuy nhiên theo đo đạc thực tế là 4.644m² là thừa 1.236m². Nguyên đơn xác định ngoài phần tranh chấp với ông L, ông Ph là 160,1m² thì còn tranh chấp với ông Trần Minh Tr, ông Huỳnh Văn H.

Sau khi có kết quả đo đạc, thẩm định như trên và tại phiên tòa, nguyên đơn, ông L và ông Ph thống nhất với số liệu tại bản vẽ thể hiện. Ông L, ông Ph đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản, công trình, cây trồng trên đất, trả lại phần đất 160,1m² cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy, đây là sự tự nguyện bị đơn và phù hợp với

tài liệu chứng cứ thu thập được. Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất với ông H và ông Tr, nguyên đơn xác định hiện nay nguyên đơn chưa khởi kiện đối với ông H và ông Tr yêu cầu trả đất tranh chấp. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong cùng vụ án là phù hợp.

[5] Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định giá số tiền 28.895.400 đồng, bị đơn phải nộp theo quy định. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn tự nguyện chịu 14.447.700 đồng, yêu cầu ông L, ông Ph, bà M, bà Ph hoàn lại 14.447.700 đồng; nguyên đơn đã nộp toàn bộ tạm ứng. Xét thấy, việc nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí tố tụng 14.447.700 đồng là có lợi cho bị đơn, nên được ghi nhận. Đối với ý kiến của bị đơn chỉ đồng ý nộp 10.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, buộc bị đơn hoàn trả lại cho nguyên đơn là có căn cứ.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm, bị đơn phải nộp theo quy định đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. giá đất theo thẩm định giá 14.120.000 đồng/141.2m². do đó án phí có giá ngạch là 706.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 167, 188 của Luật đất đai; Các Điều 256 của Bộ luật dân sự; Các Điều 227, 228 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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị N, về việc yêu cầu ông Tạ Văn L, ông Tạ Văn Ph, bà Lâm Thị M, bà Đặng Thị Ngọc Ph trả phần đất lấn chiếm.

Buộc ông Tạ Văn L, ông Tạ Văn Ph, bà Lâm Thị M, bà Đặng Thị Ngọc Ph tháo dỡ, di dời phần nhà gỗ (g) diện tích 8,4m²; một phần nhà gỗ 1, diện tích 0,8m² và một phần nhà gỗ 3 diện tích 4,7m² và một số cây trồng trên đất, trả cho bà Phạm Thị N phần đất tranh chấp tọa lạc phường 6, thành phố Cà Mau, diện tích đo đạc thực tế là 160,1m², vị trí gồm các điểm mốc như sau: M6-M7; M21-M20; M18-M19; M16-M17.

(Kèm theo bản vẽ hiện trạng ngày 16/7/2024 do Công ty TNHH Phát Triển Xanh Việt Nam thực hiện đo, vẽ).

Chi phí đo đạc, thẩm định giá: Buộc Tạ Văn Ph, ông Tạ Văn L, bà Đặng Thị Ngọc Ph, bà Lâm Thị M hoàn trả cho bà Phạm Thị N số tiền 14.447.700 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tạ Văn L và ông Tạ Văn Ph phải nộp 706.000 đồng (chưa nộp), nộp tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền; bà N không phải nộp án phí, đã được miễn nộp theo quy định.

Nguyên đơn, bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án

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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu TM (TANDTPCM).

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

Nguyễn Thị Ngọc Hân