

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 151/2024/DS-PT
Ngày 04 – 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 Nguyễn Thành Lập

Ông Nguyễn Trọng Quế

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Công Tấn - 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 Thị Thuý Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 04 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: 48/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 02 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 61/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chùa Phước Long Cổ T.

Địa chỉ: Khóm 2, thị t, huyện U, tỉnh C

Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Tấn S, sinh năm 1940 là Trụ trì chùa (vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Trịnh Ngọc M, sinh năm 1965, địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị t, huyện U, tỉnh C (có mặt).

- **Bị đơn:**

1. Ông Tô Minh C, sinh năm 1950 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Hồng S, sinh năm 1951 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm 2, thị t, huyện U, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà S: Ông Nguyễn Thanh Đình, sinh năm 1966; Địa chỉ cư trú: Số 57, đường Nguyễn Trung Thành, khóm 5, phường 1, phường 1, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Tô Minh C, bà Nguyễn Hồng S là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện của nguyên đơn ông Võ Tấn S và ông Trịnh Ngọc M trình bày:*

Ông Trần Hải Hiệu có một phần đất tại khóm 2, thị trấn U Minh, huyện U Minh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2004 với diện tích là $295,3m^2$, phía đông giáp đất ông A Lực, phía tây giáp đất ông 4 Bình, phía nam giáp lộ xe, phía bắc giáp kênh xáng chùa. Năm 2009, ông Hiệu hiến toàn bộ phần đất trên cho Chùa Phước Long Cổ T. Sau khi nhận đất, Chùa làm con lộ từ lộ xe đi vào Chùa, có xây một hàng gạch lên khoảng 5 đến 6 viên gạch. Sau đó, ông A Lực chuyển nhượng một phần đất giáp chùa cho ông C, bà S. Khi ông Lực cất nhà đã đập hàng gạch để dễ tô tường nhà ông Lực, hiện tại cũng còn hiện trạng hàng gạch chùa đã xây. Do đường đi vào chùa bị hư hỏng nên Chùa tiến hành làm lại cổng và lộ đi vô chùa thì ông C, bà S ngăn cản, vì cho rằng có một phần đất của ông C, bà S khoảng 1 mét. Chùa có yêu cầu Văn phòng đăng ký đất đai đo đạc xác định vị trí diện tích đất ông Hiệu hiến cho chùa theo sơ đồ đo đạc cạnh giáp đường bê tông 9,4 mét; cạnh giáp đất chùa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 7,5 mét; một cạnh 43,68 mét; một cạnh 43,42 mét thì phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng đất của Chùa.

Nay, Chùa Phước Long Cổ T yêu cầu ông C, bà S trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế $42,3m^2$ trừ $5,9m^2$ đất mương thoát nước còn lại là $36,4m^2$, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn ông Tô Minh C và bà Nguyễn Hồng S trình bày:*

Phần đất của ông, bà có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông hai On. Ông, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tổng diện tích $1.353,5m^2$ vào năm 2004, tại các thửa số 37 diện tích $914,9m^2$ và thửa số 38 diện tích $438,6m^2$. Thời điểm chuyển nhượng phần đất có nhà máy xay xát lúa của nhà nước, sau đó nhà nước bán nhà máy lại cho ông, bà. Ông, bà có chuyển nhượng lại một phần cho ông A Lực. Giáp đất của ông Lực, ông, bà có để lại một phần đất ngang khoảng 1 mét từ lộ bê tông chạy thẳng vô để làm đường thoát nước. Lúc chuyển nhượng đất từ ông On có một nền đúc nhà kho vẫn còn và nền đúc này nằm trong phần đất chùa khởi kiện ông, bà. Trên phần đất này, chùa có xây một hàng gạch và tráng xi măng, lúc làm ông, bà không có ở nhà khi về mới phát hiện, do thấy diện tích nhỏ nên ông không có ý kiến gì. Sau đó, ông bà không có ở nhà thì chùa tiếp tục xây dựng cổng chùa và có một phần cổng chùa trên phần đất tranh chấp. Khi phát hiện ông, bà có nói với Trụ trì chùa là đất của ông, bà nhưng không báo với chính quyền để giải quyết. Phần đất chùa khởi kiện là phần đất của ông bà và do ông bà quản lý nên không đồng ý trả theo yêu cầu của chùa.

- *Ông Trần Hải Hiệu trình bày:* Ông có hiến cho chùa toàn bộ diện tích đất là $295,3m^2$ tại khóm 2 thị trấn U Minh, huyện U Minh vào năm 2009 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng ông đã được cấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh quyết định:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chùa Phước Long Cổ T.
- Buộc ông Tô Minh C và bà Nguyễn Hồng S trả cho Chùa Phước Long Cổ tự diện tích đất 36,4m² theo bản trích đo hiện trạng ngày 13/4/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Phát triển xanh Việt Nam, có vị trí tứ cận kèm theo.

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

Ngày 22 tháng 01 năm 2024, ông Tô Minh C, bà Nguyễn Hồng S có nộp đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tô Minh C, bà Nguyễn Hồng S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Thanh Đĩnh tranh luận:* Nguồn gốc đất của ông C có được là do nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn On. Ông C sử dụng đất tranh chấp thời gian dài. Do đó, đề nghị: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chùa Phước Long Cổ T.

- *Bị đơn ông Tô Minh C tranh luận:* Không tranh luận.

- *Bị đơn bà Nguyễn Hồng S tranh luận:* Phần đất tranh chấp là của vợ chồng bà để lại làm đường đi.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trịnh Ngọc M tranh luận:* Yêu cầu ông C, bà S trả lại đất cho chùa.

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 tạm ngừng phiên tòa để làm rõ có việc đổi đất giữa ông C, bà S với ông Lực, bà Hằng và xem xét phần nhà máy trước kia nhận chuyển nhượng đến đâu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của ông Tô Minh C, bà Nguyễn Hồng S, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phần đất của ông C, bà S có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn On. Ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 15 tháng 01 năm 2004 với diện tích 1.353,5m² thuộc thửa 37, 38 tờ bản đồ 37, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Theo trích đo hiện trạng của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam ngày 13 tháng 4 năm 2023, phần đất ông C, bà S đang sử dụng chưa tính phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 1.382,5m² (đã trừ diện tích mương nước 113,7m²). Như vậy, ông C, bà S

đã sử dụng diện tích đất nhiều hơn diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 29m².

[2] Phần đất của Chùa Phước Long Cổ T có nguồn gốc được ông Trần Hải Hiếu và bà Lê Bích Hợp hiến cho Chùa diện tích 295,3m² thuộc thửa số 35 tờ bản đồ 37, tọa lạc tại khóm 2, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau. Theo trích đo hiện trạng của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam ngày 13 tháng 4 năm 2023, phần đất Chùa Phước Long Cổ T đang sử dụng chưa tính phần đất tranh chấp có diện tích là 253m² (đã trừ diện tích nương nước 33,7m²). Như vậy, Chùa Phước Long Cổ T đang sử dụng diện tích đất ít hơn diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 42,3m². Nếu cộng cả phần đất tranh chấp diện tích 42,3m² thì bằng với diện tích đất Chùa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Trần Hải Hiếu đứng tên ngoài diện tích đất được cấp là 295,3m², còn có phần diện tích nằm trong lộ giới là 113,3m². Như vậy, tổng diện tích hai phần đất là 408,6m². Tại Mảnh trích đo địa chính ngày 01 tháng 12 năm 2015 thể hiện: Thửa số 35 tờ bản đồ số 37 có diện tích 368m² thể hiện mặt tiền giáp Đường bê tông dài 9,40m; mặt hậu giáp đất Chùa Phước Long Cổ T dài 7,50m. Theo trích đo hiện trạng của Công ty TNHH Phát triển xanh Việt Nam ngày 13 tháng 4 năm 2023, mặt tiền giáp đường bê tông nếu tính cả 1m tranh chấp là 9,24m và mặt hậu giáp Chùa Phước Long cổ Tự tính cả 1m tranh chấp là 6,52m có kích thước nhỏ hơn Mảnh trích đo địa chính. Trong khi đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tô Minh C vào năm 2004 không thể hiện kích thước tứ cận.

[4] Hơn nữa, tại phần đất tranh chấp, Chùa Phước Long Cổ T đã làm lộ từ năm 2009 và xây công từ năm 2016 nhưng bị đơn không có yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng bị đơn sử dụng liên tục công khai hơn 30 năm là không có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa, bị đơn cung cấp Giấy trao đổi đất giữa ông C, bà S với ông Lực, bà Hằng vào ngày 24 tháng 8 năm 2012, không có người chứng kiến, không có xác nhận của chính quyền địa phương với nội dung: Ông Lực cắt lán qua đất ông C 1m để lại 1m cho ông C làm đường thoát nước. Trình bày này là không có cơ sở. Bởi lẽ, tại Biên bản xác định nguồn gốc, ranh giới, mốc giới thửa đất của Ủy ban nhân dân thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau có cán bộ đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh ngày 30 tháng 11 năm 2015 (Bút lục số 31) thể hiện nội dung: Xác định ranh giới, cắm mốc ranh giới thực địa thửa đất thửa 35 của Chùa Phước Long Cổ T, mặt hậu giáp Chùa Phước Long Cổ T dài 7,5m, mặt tiền giáp đường bê tông dài 9,4m. Bà Phan Ngọc Hằng là vợ của ông Lực có ký giáp ranh. Như vậy, bà Hằng, ông Lực là người giáp ranh với Chùa chứ không phải là ông C, bà S. Bà Hằng cũng đã thừa nhận ranh giới thửa đất của Chùa Phước Long Cổ Tự phần giáp ranh đất với bà.

[6] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Tô Minh C, bà Nguyễn Hồng S. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

số: 07/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: ông Tô Minh C, bà Nguyễn Hồng S là người cao tuổi, có đơn yêu cầu miễn nộp án phí là thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[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 ông Tô Minh C, bà Nguyễn Hồng S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Chùa Phước Long Cổ T.

Buộc ông Tô Minh C và bà Nguyễn Hồng S trả cho Chùa Phước Long Cổ T phần đất thửa số 1 diện tích đất 36,4m² (đã trừ diện tích nương thoát nước 5,9m²) theo bản trích đo hiện trạng ngày 13/4/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Phát triển xanh Việt Nam. Vị trí cạnh giáp lộ bê tông dài 1 mét, cạnh tiếp giáp với kênh xáng (kênh xáng đã bồi lấp) dài 1 mét, cạnh tiếp giáp với phần đất ông Trần Hải Hiệu đã hiến cho Chùa dài 36,4 mét, cạnh tiếp giáp với phần đất ông Lục dài 36,4 mét, đất tại khóm 2, thị trấn U Minh, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau.

Về chi phí thẩm định tại chỗ: Buộc ông Tô Minh C và bà Nguyễn Hồng S trả cho Chùa Phước Long Cổ T với số tiền 12.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Chùa Phước Long Cổ tự không phải chịu án phí; Chùa Phước Long Cổ tự có nộp tạm ứng án phí sơ thẩm số tiền 1.628.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010613 ngày 15/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh; được nhận lại. Ông Tô Minh C và bà Nguyễn Hồng S phải chịu án phí với số tiền 300.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tô Minh C và bà Nguyễn Hồng S được miễn nộp án phí.

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 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 U Minh;
- Chi cục THADS huyện U Minh;
- 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