TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 198/2019/DS-PT
Ngày: 31 - 7 - 2019
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 Trần Trọng Nhân
Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Hải Hà
Ông Hồ Minh Tấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Huệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

T các ngày 30 và 31 tháng 7 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: 286/2017/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2017 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:
1. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1962 (có mặt);
2. Bà Ngô Ngọc A, sinh năm: 1962 (có mặt);
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp X, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.
- *Bị đơn*:
1. Ông Nguyễn Thanh V, sinh năm: 1967 (có mặt);
2. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1975 (có mặt);
Cùng địa chỉ cư trú : Số 15, đường N, khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau;
- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*:
Luật sư Đặng Huỳnh Q – Văn phòng Luật sư Huỳnh Quốc, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
1. Chị Nguyễn Thu H, sinh năm: 1978 (vắng mặt);
2. Anh Nguyễn Thanh T2, sinh năm: 1980 (vắng mặt);
3. Anh Nguyễn Hoàng T2, sinh năm: 1992 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp X, xã T1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau; cùng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh T đại diện tham gia tố tụng.
4. Anh Nguyễn Mạnh C, sinh năm: 1997 (vắng mặt); địa chỉ cư trú: Số 15,

đường N, khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau; ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh V tham gia tố tụng.

5. Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau (có đơn xin vắng mặt); địa chỉ: Số 94, đường L, phường 7, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

6. Ủy ban nhân dân thành phố C; địa chỉ: đường N, khóm 1, phường 9, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị Bích N (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo trình bày của nguyên đơn*:

Năm 1999, vợ chồng ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A nhận chuyển nhượng của ông Chung Minh Hẳn 02 phần đất gồm: Phần đất phía trước có mặt T giáp đường N, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2004, ngang 08m x dài 18m diện tích bằng 144m^2; thuộc thửa số 465, tờ bản đồ số 46. Phần đất phía sau liền kề hậu đất của phần đất phía trước có kích thước ngang 13m x dài 36m diện tích bằng 468m^2; chỉ có giấy viết tay, chưa được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất. Cả hai phần đất toạ lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Khi nhận chuyển nhượng đất đã có cắm cột mốc ranh giới. Thời điểm chuyển nhượng phần đất phía trước, ông Hẳn đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng và chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền.

Năm 2013, ông T, bà A thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bảo lãnh vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam – Chi nhánh Cà Mau, thời điểm xét xử sơ thẩm chưa trả hết nợ vay, khi xét xử phúc thẩm đã trả xong nợ vay ngân hàng.

Năm 2015, khi ông T, bà A cất nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng phía trước thì phát sinh tranh chấp ranh giới với vợ chồng ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T. Chính quyền địa phương có hòa giải tranh chấp nhưng không thành nên ông T, bà A khởi kiện tại Tòa năm 2016. Sau khi Tòa thụ lý giải quyết, cơ quan chuyên môn tiến hành đo đạc phát hiện vợ chồng ông V lấn chiếm thêm một phần của phần đất liền kề phía sau. Theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn vào ngày 29/8/2016 thì diện tích đất tranh chấp bị phía ông V lấn chiếm là 41,5m^2 (Theo kết quả đo đạc thực tế ngày 19/10/2018 diện tích đất tranh chấp là 34,2m^2). Ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông V trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích theo đo đạc thực tế.

- *Theo trình bày của bị đơn:*

Ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T không đồng ý trả lại cho ông T, bà A phần đất tranh chấp theo kết quả đo đạc của cơ quan chuyên môn ngày 30/8/2016 với diện tích 20,40m^2, cụ thể: Phần đất phía trước diện tích 8,8m^2, phần đất phía sau diện tích 11,6m^2. Đất toạ lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố C. Lý do, năm 1997 vợ chồng ông được ông Mừng, bà Khuyến là cha mẹ ruột của ông V cho một phần đất có tổng diện tích 166m^2 (ngang 8,3m x dài 20m) tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố C tiếp giáp với phần đất của ông T, bà A hiện nay. Sau khi

được cha mẹ cho đất, vợ chồng ông quản lý đồng thời có xây dựng một căn nhà tạm bằng cây gỗ địa phương, phía sau có xây cất một chuồng heo nhưng có chừa lại một phần tiếp giáp đất với đất vợ chồng ông T dùng để làm lối đi.

Năm 2003, vợ chồng ông được Uỷ ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo tờ bản đồ số 39, thuộc thửa 193. Vợ chồng ông xác định khi ông T, bà A làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông không hay nên không ký bàn cận kế cận.

Năm 2013, ông T, bà A xây cất nhà thì phát sinh tranh chấp nên vợ chồng ông T ngừng xây dựng, sự việc tranh chấp kéo dài đến năm 2015. Tranh chấp được Uỷ ban nhân dân phường 8, thành phố C hoà giải nhưng không thành. Ông V, bà T xác định không lấn chiếm đất của vợ chồng ông T, bà A nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T, bà A.

- Tại đơn xin vắng mặt đề ngày 16/8/2017 và ngày 20/02/2019 của Ngân hàng Thương mại cổ phần C Việt Nam - Chi nhánh Cà Mau trình bày:

Năm 2013, vợ chồng ông T, bà A thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất hiện đang có tranh chấp với vợ chồng ông V, bà T tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố C để bảo lãnh cho khoản vay 620.000.000 đồng. Do người vay và người bão lãnh chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng chưa yêu cầu Tòa án giải quyết, sau này nếu có vi phạm nghĩa vụ trả nợ Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, ông T, bà A không còn quan hệ tín dụng với Ngân hàng (kể từ ngày 22/6/2017), Ngân hàng xin vắng mặt không tham gia phiên xét xử tại Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Ý kiến trả lời của của Ủy ban nhân dân thành phố C:

Tại Công văn số 299 ngày 19/8/2016 và Công văn số 422 ngày 26/02/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố C xác định: Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Thanh V là đúng quy định, đất được cấp không chồng lấn lên nhau. Hiện trạng sử dụng diện tích đất không đúng giấy có thể xảy ra các trường hợp: Lúc cấp giấy đo đạc không chính xác hoặc quá trình sử dụng đất có thay đổi lấn chiếm ranh giữa các hộ. Tim đường hiện trạng không trùng tim đường theo quy hoạch được phê duyệt năm 2004.

Từ nội dung trên, tại bản án sơ thẩm số: 131/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố C quyết định:

Căn cứ vào các điều 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 100, 202, và 203 của Luật đất đai; các Điều 158 và 163 của Bộ luật Dân sự; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Uỷ Ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A.

Buộc ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T trả lại cho ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A phần đất có diện tích 8,8m^2, thuộc một phần của thửa số 465, tờ bản đồ số 46 tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau do ông T và bà A đứng tên quyền sử dụng, theo mảnh trích đo địa chính ngày 29/8/2016 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc tài nguyên và môi trường Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T trả lại cho ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A phần đất có diện tích 11,6m^2, tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau, theo mảnh trích đo địa chính ngày 29/8/2016 của Trung tâm Kỹ thuật - Công nghệ - Quan trắc tài nguyên và môi trường Cà Mau.

Buộc ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T hoàn trả lại cho Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A chi phí đo đạc, thẩm định 7.182.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A không phải chịu, ngày 22/02/2016 ông T, bà Anh đã dự nộp 855.000 đồng tại lai thu số 0002187 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được nhận lại.

Ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 920.600đ.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/10/2017, ông Nguyễn Thanh V, bà Huỳnh Thị T có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 131/2017/DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố C; không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí và chi phí đo đạc, thẩm định. Lý do: Đơn khởi kiện ngày 19/02/2016, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết phần đất tranh chấp 11,6 m^2 phía sau và cũng không có đơn khởi kiện bổ sung. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V, bà T ngày 31/10/2003, ngang 8,3m, dài 20m, diện tích 166m^2. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà A ngày 15/11/2004 (sau hơn 01 năm). Hồ sơ đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, ông V không ký tên người giáp ranh. Chữ ký tên Tèo của người giáp ranh không phải chữ ký của ông V. Theo bản đo vẽ hiện trạng ngày 29/8/2016, hậu đất của ông V có 8,18m trừ phần tranh chấp 0,95m thì còn lại 7,23m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn thiếu 1,07m. Chiều dài đất của ông V không thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và đất ông V được cấp dài hơn đất ông T được cấp 02m.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V, bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo cho rằng không lấn chiếm đất của ông T nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông T. Ông V, bà T thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết ranh giới, diện tích đất tranh chấp theo biên bản đo đạc ngày 19/10/2018 và bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và môi trường Cà Mau.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V, bà T tranh luận, đề nghị sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông T, bà A; không buộc ông V, bà T trả lại diện tích đất tranh chấp; không buộc ông V, bà T phải chịu chi phí tố tụng và án phí. Lý do: Đất ông V, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng từ năm 2003, ngang 8,3m, dài 20m, diện tích 166m^2. Căn cứ bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018, chiều ngang hậu đất của ông V 7,20m thiếu so với giấy được cấp, nên phần đất tranh chấp nằm T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V. Hồ sơ làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, ông V không ký tên giáp ranh, nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T là không hợp

pháp. Ông T đòi đất ông V lấn chiếm là không có căn cứ. Đối với phần diện tích đất tranh chấp phía sau hậu đất của ông V, ông T không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không xác định được ranh giới, vị trí cụ thể nên không có căn cứ để đòi ông V trả đất.

Ông T, bà A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi ông V, bà T trả lại diện tích đất tranh chấp theo biên bản đo đạc ngày 19/10/2018 và bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và môi trường Cà Mau. Lý do: Đất ông chuyển nhượng của ông Hẳn từ năm 1999 có giấy tờ, bản vẽ, cột mốc rõ ràng. Đất của ông Mừng được cấp năm 1996, năm 2002 chuyển tên cho bà Xẩm, năm 2003 chuyển tên cho ông V. T khi năm 1998 giữa ông Mừng với ông Hẳn tranh chấp đất đã được ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết, đất ông Hẳn có ranh giới rõ ràng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu về thủ tục 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: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh V, bà Huỳnh Thị T. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà A. Buộc ông V, bà T trả lại diện tích đất tranh chấp cho ông T, bà A theo sơ đồ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A xác định giữ yêu cầu khởi kiện buộc ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T trả lại diện tích đất lấn chiếm 34,2m^2, theo kết quả đo đạc thực tế ngày 19/10/2018 và bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018, đất tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

[1.1] Ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T thừa nhận diện tích thực tế đất đang tranh chấp là 34,2m^2 như kết quả đo đạc ngày 19/10/2018 và bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018 là đúng, nhưng cho rằng đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông bà nên giữ nguyên kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, bác khởi kiện của ông T và bà A.

[1.2] Hội đồng xét xử thấy rằng, theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 30/8/2016, diện tích đất tranh chấp là 41,5m^2. Án sơ thẩm xác định diện tích đất tranh chấp là 20,4 m^2 theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 29/8/2016 là chưa chính xác. Vì theo Công văn số 88 ngày 18/7/2018 của Trung tâm Kỹ thuật – Công Nghệ – Quan trắc Tài nguyên và môi trường Cà Mau thì các bản vẽ tính diện tích (Bl: 146A, 146B) không thuộc sản phẩm bàn giao của Trung tâm nên không có giá trị pháp lý. Từ đó, theo yêu cầu và sự thống nhất của các bên đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm phải tiến hành thẩm định, đo đạc lại diện tích đất tranh chấp làm cơ sở chính xác giải quyết vụ án. Vì vậy, cần chấp nhận kết quả đo đạc ngày 19/10/2018 và bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018 xác định diện tích đất tranh chấp giữa ông T, bà A với ông V, bà T cần phải được giải quyết tại vụ án này có diện tích là 34,2m^2.

[2] Xét nguồn gốc đất:

[2.1]Ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A nhận chuyển nhượng đất từ ông Chung Văn Hẳn năm 1999 có giấy tay gồm 02 phần đất có diện tích cụ thể như sau:

Phần đất thứ nhất: Cạnh ngang mặt T giáp đường N là 8,5m; cạnh ngang mặt hậu 08m; dài cạnh bên 26,7m; đã được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại quyết định số 5284 ngày 15/11/2004, ngang 08m, dài 18m (tính từ chỉ giới xây dựng), diện tích 144m^2 (có cạnh dài phía Tây giáp đất ông Nguyễn Thanh V). Phần đất này trước đây là đất của ông Chung Văn Hẳn tranh chấp vơi ông Phan Văn Mừng. Năm 1998, Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết tại Quyết định 511/QĐ-CTUB ngày 01/9/1998, chia đôi ông Hẳn và ông Mừng mỗi người được sử dụng một nữa ngang 20m x dài 30m. Ông Hẳn đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Quyết định số 323 ngày 15/6/2000, diện tích 360m^2; ngang 20m, dài 18m (tính từ chỉ giới xây dựng). Sau đó ông Hẳn giữ lại sử dụng ngang 12m, chuyển nhượng cho ông T ngang mặt T 8,5m, ngang mặt hậu 08m. Thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Chung Minh Hẳn thực hiện.

Phần đất thứ hai: Ngang 12m dài 36m giáp mặt hậu phía Nam đất ông V. Đất này trước đây ông Hẳn chuyển nhượng lại của bà Nguyễn Thị Phương bằng giấy tay, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

[2.2] Đất của ông Nguyễn Thanh V, bà Huỳnh Thị T có nguồn gốc được cha là ông Phan Văn Mừng cho. Thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chuyển nhượng từ đất của bà Phan Thị Xẩm, ông Hứa Yến Khuê, được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy theo Quyết định số 9087 ngày 31/10/2003, ngang 8,3m, dài 20m, diện tích 166m^2; thuộc thửa 193, tờ bản đồ số 39. Đất này trước đây bà Xẩm, ông Khuê được ông Mừng cho làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng ngang 12,8m, dài 20m. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp theo Quyết định số 2582 ngày 26/7/2002. Bà Xẩm đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Trang Tú Thanh một phần ngang 4,5m, dài 20m, diện tích 90m^2; phần còn lại chuyển quyền sử dụng cho Nguyễn Thanh V. Thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V xác định không trực tiếp thực hiện mà nhờ người khác làm.

[3] Hiện trạng diện tích đất các bên quản lý, sử dụng và diện tích đất tranh chấp theo đo đạc thực tế ngày 19/10/2018 và bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018 thể hiện:

[3.1] Ông T đang quản lý, sử dụng phần đất thứ nhất có vị trí tứ cận là M2M3M5M6, gồm 02 thửa số 1 và số 7. T đó, Thửa số 1 có vị trí tứ cận là M2M3M4M13, diện tích 83,1m^2 là thửa đất thuộc hành lang lộ giới, tính từ lề lộ đến mốc chỉ giới xây dựng, không cấp giấy quyền sử dụng. Thửa số 7 có vị trí tứ cận là M13M4M5M6, diện tích 151,5m^2 là thửa đất được cấp quyền sử dụng. Đồng thời ông T đang quản lý, sử dụng phần đất thứ hai giáp phía sau hậu đất thứ nhất của ông T và phần đất của ông V. Phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, không đo đạc diện tích.

[3.2] Ông V đang quản lý, sử dụng phần đất có vị trí tứ cận là M1M2M7M10, gồm 02 thửa số 4 và số 5. T đó, Thửa số 4 có vị trí tứ cận là M1M2M12M11, diện tích 83,3m^2 là thửa đất thuộc hành lang lộ giới, tính từ lề lộ đến mốc chỉ giới xây dựng, không cấp giấy quyền sử dụng. Thửa số 5 có vị trí tứ cận là M11M12M7M10, diện tích 152,1m^2 là thửa đất được cấp quyền sử dụng.

[3.3] Hiện trạng, vị trí tứ cận, diện tích đất tranh chấp gồm các thửa như sau: Thửa số 2 có vị trí tứ cận là M2M13M12, diện tích 1,6m^2; Thửa số 3 có vị trí tứ cận là M12M13M6M7, diện tích 14.7m^2; Thửa số 6 có vị trí tứ cận là M10M6M8M9, diện tích 17,9m^2.

[4] Đối chiếu kết quả đo đạc thực tế với giấy chứng nhận quyền sử dụng các bên được cấp thì thấy về tổng diện tích đất các bên đang quản lý, sử dụng đều nhiều hơn diện tích đất được cấp trên giấy quyền sử dụng. Nhưng về cạnh ngang phía hậu đất hướng Nam cả ông T và ông V đều bị thiếu chiều ngang 1,10m hiện hai bên tranh chấp. Ông T dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp có chiều ngang 08m để đòi ông V trả lại phần đất tranh chấp 1,10m. Ông V dựa vào giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp có chiều ngang 8,3m xác định không chiếm đất của ông T. Án sơ thẩm căn cứ vào nguồn gốc đất ông T chuyển nhượng từ ông Hẳn có giấy tay năm 1999, cũng như đất ông Hẳn đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết tại Quyết định 511, có đo đạc cấm móc ngang 20m làm căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông V trả lại đất cho ông T nên ông V không đồng ý có kháng cáo bản án sơ thẩm.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh V, bà Huỳnh Thị T và tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn nhận thấy:

[5.1] Ông V, bà T và Luật sư cho rằng, ông T không khởi kiện phần đất tranh chấp phía sau hậu và không có đơn khởi kiện bổ sung là chưa chính xác. Bởi lẽ, tại hồ sơ Đơn khởi kiện ngày 19/02/2016 của ông T yêu cầu ông V trả lại phần đất lấn chiếm ngang 0,95m, dài khoảng 12m theo xác minh của Ủy ban nhân dân phường 8 thành phố C. Tại biên bản hòa giải ngày 10/3/2016, ông T yêu cầu ông V trả lại đất lấn chiếm ngang 0,95m, dài khoảng 15m. Tại biên bản hòa giải ngày 25/7/2016, ông T yêu cầu ông V trả lại đất lấn chiếm phía trước là 08m^2, phía hậu là 29,7m^2. Tại biên bản hòa giải ngày 21/9/2016, ông T yêu cầu ông V trả lại đất lấn chiếm phía trước là 08m^2, phía hậu là 41,5m^2, theo kết quả đo đạc ngày 30/8/2016 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và môi trường Cà Mau. Ngày 08/9/2017, ông T có đơn kiện bổ sung yêu cầu ông V trả lại diện tích đất lần chiến 41,5m^2, T đó có phần lấn chiếm phía sau hậu 35,5m^2, theo kết quả đo đạc ngày 30/8/2016. Do đó việc án sơ thẩm xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông T cả diện tích đất tranh chấp phía trước và đất tranh chấp sau hậu là đúng thẩm quyền, trình tự, thủ tục. Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo này của bị đơn ông V, bà T.

[5.2] Ông V, bà T, Luật sư kháng cáo cho rằng, giấy chứng nhận quyền sử dụng ông V được cấp trước, so với ông T. Khi ông T làm thủ tục cấp quyền sử dụng ông V không ký giáp ranh. Tên người ký Tèo không phải là chứ ký của ông V. Hiện đất ông V thiếu so với giấy cấp đất và T giấy chứng nhận quyền sử dụng, đất ông V được cấp có chiều dài 20m (dài hơn đất ông T được cấp 02m) nên diện

tích đất tranh chấp cả phía trước và phía sau ông V đều không lấn chiếm đất của ông T. Xét việc lập thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và của ông V cả hai ông đều xác định các ông không phải là người trực tiếp thực hiện. Ông T giao cho ông Hẳn làm; ông V nhờ ai không nhớ; cho nên người ký giáp ranh các ông không xác định được chính xác người ký là ai. Ông V có thừa nhận tại địa phương ngoài tên V ông cũng có tên khác là Tèo.

Căn cứ Công văn số 299 ngày 19/8/2016 và Công văn số 422 ngày 26/02/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố C xác định: Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Thanh V là đúng quy định, đất được cấp không chồng lấn lên nhau. Hiện trạng sử dụng diện tích đất không đúng giấy có thể xảy ra các trường hợp: Lúc cấp giấy đo đạc không chính xác hoặc quá trình sử dụng đất có thay đổi lấn chiếm ranh giữa các hộ. Tim đường hiện trạng không trùng tim đường theo quy hoạch được phê duyệt năm 2004.

Đối chiếu với các chứng cứ có tại hồ sơ thấy: Đất ông T và ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng có nguồn gốc từ đất của ông Phan Văn Mừng tranh chấp với ông Chung Văn Hẳn được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau giải quyết năm 1998 chia mỗi người ½ bằng ngang 20m dài 30m nên cạnh dài từ T đến hậu phải bằng nhau. Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V được cấp năm 2003 có chiều dài đất 20m, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T được cấp năm 2004 có chiều dài 18m, là do tim đường không trùng nhau. Hiện tại đất ông V tranh chấp với ông T phía hậu (thửa số 6 có diện tích 17.9m^2), có cạnh dài hơn đất ông T 02m. Ông T kiện cho rằng ông V lấn chiếm sang phần đất ông T chuyển nhượng của ông Hẳn bằng giấy tay, yêu cầu ông V trả lại là có cơ sở. Ông V cho rằng do đất được cấp dài hơn đất ông T được cấp nên phải được sử dụng dài hơn 02m là không đúng nguyên tắc lập luận vừa nêu. Án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện của ông T, bà A buộc ông V, bà T trả lại diện tích đất lấn chiếm phía sau này là đúng.

[5.3] Xét phần đất tranh chấp cạnh ngang M7M6 là 1,10m phía hậu, hướng Nam hai bên tranh chấp thấy: Đất của ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2004, do chuyển nhượng từ đất ông Hẳn có giấy tay năm 1999. T khi đó, đất ông Hẳn được cắm mốc, bàn giao ngang 20m, dài 30,1m tại biên bản ngày 08/9/1998, theo Quyết định giải quyết 511 ngày 01/9/1998 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau. Ông Hẳn đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000, ông Hẳn giữ lại 12m chiều ngang, chuyển nhượng cho ông T 08m chiều ngang nên yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ.

Ngược lại đất của ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 2003, nhưng là chuyển từ phần còn lại của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Xầm được ủy ban nhân dân thành phố C cấp năm 2002. T khi bà Xầm được cấp giấy quyền sử dụng đất là trên cơ sở chuyển nhượng, tách ra từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Văn Mừng được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau cấp năm 1996, tức là giấy này có trước khi xảy ra tranh chấp đất giữa ông Mừng và ông Hẳn được Ủy ban nhân dân tỉnh giải quyết năm 1998. Thủ tục giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Mừng cũng như của bà Xầm đều không thể hiện có điều chỉnh vị trí, ranh giới, diện tích đất so với Quyết định 511

của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau sau khi giải quyết. Tòa án cấp phúc thẩm đã có văn bản yêu cầu ông V, bà T cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh T phần diện tích đất (ngang 20m, dài 30m) ông Phan Văn Mừng được Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mai giải quyết giao quản lý, sử dụng theo Quyết định 511 năm 1998 đã chuyển nhượng cho những ai. Ông V, bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tòa án có văn bản thu thập chứng cứ nhưng Ủy ban nhân dân thành phố C không cung cấp được các tài liệu liên quan.

Do đó, việc sai lệch mốc giới về vị trí tứ cận dẫn đến cạnh ngang hướng Nam phía sau hậu đất của ông V bị thiếu 1,10m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng là do ông V được cấp giấy dựa trên cơ sở chuyển nhượng, tách ra từ giấy đất của ông Phan Văn Mừng có trước khi giải quyết tranh chấp với ông Hẳn nên có thể không chính xác, không đúng thực tế (căn cứ theo Công văn số 422 ngày 26/02/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố C). Do vậy, việc ông T kiện đòi ông V trả lại diện tích đất bị lấn chiếm do thiếu chiều ngang cạnh hướng Nam phía sau hậu 1,10m là có cơ sở và độ tin cậy hơn. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Anh, buộc ông V, bà T trả lại đất lấn chiếm là có căn cứ.

[6] Do việc đo đạc có thay đổi về số đo diện tích đất tranh chấp, tại cấp phúc thẩm các bên đương sự thống nhất ranh giới tứ cận, diện tích đất tranh chấp theo kết quả đo đạc thực tế ngày 19/10/2018 và bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và môi trường Cà Mau nên cần sửa án sơ thẩm về diện tích đất ông V phải có nghĩa vụ giao trả lại ông T. Cụ thể ông V, bà T phải có nghĩa vụ giao trả cho ông T, bà Anh diện tích đất tranh chấp gồm: Thửa số 2, diện tích 1,6m^2 + Thửa số 3, diện tích 14,7m^2 + Thửa số 6, diện tích 17,9m^2, kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và môi trường Cà Mau.

[7] Về chi phí thẩm định, đo đạc: Ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A đã dự nộp thanh toán 14.512.693 đồng (tại cấp sơ thẩm dự nộp 7.182.693 đồng, các biên lai nộp T số 0049068 tháng 4/2015; số 0083219 ngày 30/5/2016; số 0040087 ngày 01/9/2016; tại cấp phúc thẩm dự nộp chi phí 7.330.000 đồng biên lai nộp T số 0094645 ngày 26/10/2018). Do yêu cầu khởi kiện của ông T và bà A được chấp nhận và yêu cầu kháng cáo của ông V và bà T không được chấp nhận nên ông V và bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả lại T chi phí thẩm định, đo đạc cho ông T và bà A.

[8] Về án phí: Ông V và bà T phải chịu án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch 05% tính trên giá đất của diện tích tranh chấp phải giao trả. Cụ thể: (16,3 m^2 x giá 2.000.000 đồng/m^2 = 32.600.000 đồng) + (17,9 m^2 x giá 70.000 đồng/m^2 = 1.253.000 đồng) = tổng cộng là 33.853.000 đồng x 5% = 1.692.650 đồng và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông V, bà T đã dự nộp 600.000 đồng án phí phúc thẩm tại biên lai số 0003838 ngày 13/10/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được đối trừ vào án phí. Ông T, bà A không phải chịu án phí, đã dự nộp 855.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tại biên lai số 0002187 ngày 22/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

[9] Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1, 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T; giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 131/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố C về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A, buộc ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T giao trả đất tranh chấp; Sửa án sơ thẩm về diện tích đất tranh chấp ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T phải giao trả cho ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A.

2. Áp dụng Điều 158; Điều 163; Điều 166 của Bộ luật Dân sự; Điều 100; Điều 203 Luật đất đai;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A.

Buộc ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T giao trả cho ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A diện tích đất tranh chấp là 34,2m^2 (gồm các thửa số 2 + số 3 + số 6) kèm theo sơ đồ trích đo hiện trạng ngày 23/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ – Quan trắc Tài nguyên và môi trường Cà Mau.

3. Án phí và chi phí tố tụng: Áp dụng Điều 147; Điều 148; Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 và 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;

Buộc ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh T và bà Ngô Ngọc A T chi phí thẩm định đo đạc 14.512.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Thanh V và bà Huỳnh Thị T phải chịu 1.692.650 đồng án phí sơ thẩm dân sự có giá ngạch và phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm dân sự; đã dự nộp 600.000 đồng án phí phúc thẩm tại biên lai số 0003838 ngày 13/10/2017, của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C được đối trừ vào án phí.

Ông Nguyễn Thanh T, bà Ngô Ngọc A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, đã dự nộp 855.000 đồng theo biên lai số 0002187 ngày 22/02/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

Kể từ ngày ông Nguyễn Thanh T, bà Ngô Ngọc A có đơn yêu cầu thi hành khoản T hoàn trả, nếu ông Nguyễn Thanh V, bà Huỳnh Thị T không thực hiện thi hành xong số T trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh the o mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân thành phố C;
- Chi cục THADS thành phố C;
- 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
(Đã ký)

Trần Trọng Nhân