

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 255/2024/DS-PT

Ngày: 04-07-2024

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 Hồ Minh Tấn

*Các Thẩm Phán:* Bà Hoàng Thị Hải Hà

Bà Nguyễn Thị Hiền

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Ngô Thế Bắc- Thẩm tra viên- 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.

Ngày 04 tháng 07 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 107 /2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 04 năm 2024 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 21 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 119/2024/QĐXXPT-DS ngày 20 tháng 05 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn :**

1. Ông Nguyễn Bé B – sinh năm 1964

Trú tại: Ấp K, xã H, huyện V, tỉnh Cà Mau (có mặt).

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền:* Ông Trần Chi L, sinh năm 1975;

Trú tại: Ấp 1, L1, huyện L2, tỉnh Cà Mau (văn bản ủy quyền ngày 06/05/2024)

2. Bà Trần Thị M – sinh năm 1965

Trú tại: Ấp K, xã H, huyện V, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Duy Kim N – sinh năm 1980 (có mặt)

2. Bà Duy Kim L – sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Ấp Rạch Lùm C, xã Khánh Hưng, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn T,

Trú tại: Ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Bé B là nguyên đơn

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 21/03/2023 và lời trình bày của Nguyên đơn tại phiên tòa thể hiện như sau:*

Nguồn gốc đất tôi nhận chuyển nhượng của Trần Văn Mẫn (đã chết), chuyển nhượng năm 1985, diện tích là 10 công (tầm 3m); Năm 1995 được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2013 do sai địa chỉ nên đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 7.839m<sup>2</sup> tại thửa 235 và thửa 358 diện tích 931,5m<sup>2</sup> tờ bản đồ 06 phần đất tọa lạc tại ấp C, xã H. Tổng diện tích của 2 thửa đất là 8.770,5m, tôi sử dụng đất này từ đó đến năm 2022 thì có tranh chấp với bà L và bà N, do bà L cất nhà lấn qua ngang 7m x dài 3m; bà N ngang 6m x 3m<sup>2</sup>. Do đó tôi yêu cầu bà L phải trả lại cho tôi diện tích 21m<sup>2</sup>; bà N diện tích là 18m<sup>2</sup>, phần đất tọa lạc lại ấp C, xã H, huyện V, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu bà N trả lại diện tích ngang 8m dài 3m, bà L trả lại diện tích Ngang 7m dài 3m.

*Bị đơn bà Duy Kim N trình bày:* Phần đất của tôi đang quản lý là của chị Duy Kim L nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Mơ diện tích là ngang 6m x 17m, (có làm giấy tay) sau đó sang thêm 1m dài 17m không có làm giấy, (phần đất này tôi đổi với chị L) đất hiện nay chưa được cấp quyền sử dụng do ông Nguyễn Văn Mơ (Ông Mơ cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), tôi nhận chuyển nhượng năm 2005 và tôi cất nhà ở vào năm 2005 đến nay, năm 2016 tôi cất lại nhà trên phần nền cũ đất này.

Đối với phần đất của bà Duy Kim L là do tôi sang nhượng của ông Đoàn Minh Quang sang vào năm 2004, diện tích ngang 6m dài 19m, sau này có sang thêm 2m dài 19m (tôi đổi với chị L). Sau khi sang nhượng đất chị L cất nhà ở đến năm 2022 sửa lại mới có tranh chấp với ông Bé B. Phần đất này chưa được cấp quyền sử dụng đất mà do ông Đoàn Minh Quang (ông Quang chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Nay tôi không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, vì đất này tôi chuyển

nhượng và đã cất nhà ở ổn định từ năm 2005 đến nay. Đất này do không đủ diện tích để cấp quyền sử dụng nên chưa làm được.

Bà Duy Kim L trình bày: Đất này tôi nhận chuyển nhượng từ năm 2004 sau đó đổi với N, tôi sử dụng cất nhà trên đất này từ năm 2004 đến tháng 10 năm 2022 tôi sửa lại nhà trên nền nhà cũ không lấn sang phần đất của nguyên đơn, nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Do công việc làm ăn xa nên tôi yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt tôi.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 21 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời đã quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Bé B và bà Trần Thị M về việc yêu cầu bà Duy Kim N trả lại diện tích là 24m<sup>2</sup>, bà Duy Kim L trả lại diện tích là 21m<sup>2</sup>.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 28/03/2024 ông Nguyễn Bé B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

Kiểm sát viên phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bé B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Bé B, sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1]Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn được cấp gồm hai thửa: Thửa 235 diện tích 7.839m<sup>2</sup>, thửa 358 diện tích 931,5m<sup>2</sup>, tổng diện tích là 8.770,5m<sup>2</sup>. Theo đo đạc thực tế phần đất không tranh chấp tại thửa 01 là 5.164,5m<sup>2</sup> và thửa 7 là 556,5m<sup>2</sup> (theo bản trích đo hiện trạng ngày 19.6.2023) là 5.721m<sup>2</sup>, diện tích này là diện tích đất trồng lúa. Theo Bản trích đo hiện trạng đất tranh chấp vào ngày 23/08/2019 tại thửa 01 (đất vườn và thổ cư) có diện tích là 3.434,6m<sup>2</sup>. Như vậy, tổng diện tích hiện nay nguyên đơn quản lý sử dụng chưa tính phần tranh chấp là 9.155,6m<sup>2</sup>, diện tích này lớn hơn so với diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nguyên đơn được cấp chiều ngang của đất là 50.50m (phần đất vườn), nhưng theo đo đạc thực tế là 54,53m, cạnh ngang giáp với đất của ông Quang là 36m, thực tế là 37,06m. Như vậy, cạnh ngang của đất cũng lớn hơn so với giấy chứng nhận quyền sử dụng, trong khi đó vị trí tranh chấp đất theo hướng chiều ngang.

[2]Đối với phần đất bà N chuyển nhượng vào năm 2004 và bà L nhận

chuyên nhượng từ năm 2005, bà N cất nhà từ năm 2004, bà L cất nhà vào năm 2005, khi cất nhà bà N có đồ sàn bằng bê tông, trụ bê tông, năm 2016 bà N sửa lại nhà cơ bản (cột bê tông vách tường) nhưng nguyên đơn cũng không có ý kiến gì phản đối. Năm 2022 khi bà L sửa lại nhà thì mới xảy ra tranh chấp. Ngoài ra, tại các lời khai của ông Hồ Văn Lân (phó Công an ấp), ông Đoàn Văn Quang, ông Nguyễn Văn Mơ, xác định hiện tại bà N và bà L cất nhà, sử dụng chưa đến ranh đất của ông Bé B vì hiện trạng nhà bà N vẫn còn hiện hữu. Mặt khác, khi ông B xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích có tăng thêm, nhưng không được sự xác định ranh giới đất liền kề với bà L và bà N, trong khi đó bà N và L đã làm nhà trên đất. Do đó, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Bé B, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông Nguyễn Bé B phải chịu theo quy định của pháp luật.

[4] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên đề nghị phù hợp, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Bn thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và L phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Bé B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 69/2024/DS-ST ngày 21 tháng 03 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Bé B và bà Trần Thị M về việc yêu cầu bà Duy Kim N trả lại diện tích là 24m<sup>2</sup>, bà Duy Kim L trả lại diện tích là 21m<sup>2</sup>.

(Kèm theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 19.06.2023 của Công ty TNHH Phát triển Xanh Việt Nam).

2. Về án phí: Nguyên đơn phải nộp án sơ thẩm là 300.000 đồng đối với yêu cầu của bà Duy Kim N và 300.000 đồng đối với yêu cầu của Duy Kim L, nguyên đơn đã dự nộp trước 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006420 ngày 23.03.2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trần văn Thời, nay chuyển sang thu đối trừ, nguyên đơn còn phải nộp tiếp 300.000 đồng. Bị đơn không phải chịu án phí.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Bé B phải chịu 300.000 đồng, ngày 28/03/2024 ông Nguyễn Bé B đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo lai số 0004763 được chuyển thu.

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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

*Trường hợp quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời;
- Chi cục THADS huyện Trần Văn Thời;
- 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)**

**Hồ Minh Tấn**

