

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 275/2024/DS-PT  
Ngày 19 - 7 - 2024  
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Ninh Quang Thế**

*Các Thẩm Phán:* - Bà **Đinh Cẩm Đào**

- Ông **Đặng Minh Trung**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Hứa Như Nguyễn** – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông **Nguyễn Văn Điện** - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 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: 160/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 211/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1959; Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà Phan Thị H, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau là người đại diện theo ủy quyền của ông N (Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 10 năm 2020) (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1958; Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1/ Bà **Lê Thị B1**, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

2/ Bà **Phan Thị H**, sinh năm 1964; Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau (Có mặt).

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn B là nguyên đơn, bà Lê Thị B1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/10/2020, và lời trình bày của người đại diện nguyên đơn, bà Phan Thị H trình bày: Năm 1987 cụ Nguyễn Chiến T có cho bà và

ông N một phần đất chiều ngang mặt tiền là 10 tầm 1,5m kéo dài vào hậu khoảng 03 công thì phần đất chiều ngang là 12 tầm kéo dài đến hậu đất giáp với ông Nguyễn Quốc V, phần đất tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đến ngày 16/01/1998 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K74619 với tổng diện tích 20.000m<sup>2</sup>. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N và bà canh tác ổn định đến năm 2018 thì phát hiện ông B lấn đất. Ông N làm đơn yêu cầu địa phương giải quyết, đến ngày 20/7/2018 thì hai bên lập biên bản thỏa thuận cặm ranh, có sự chứng kiến của địa phương, theo đó ông B đồng ý đo phần đất mặt tiền của ông N là ngang 10 tầm 1,5m chạy vào 90m rồi đo từ ông R sang ông N 12 tầm, vị trí tới đâu thì cặm ranh đến đó. Sau khi lập biên bản thỏa thuận, gia đình hai bên ra đất để đo đạc cắm trụ, nhưng cắm trụ xong thì ông B nhờ trụ bỏ không thực hiện và tiến hành trồng dừa trên phần đất tranh chấp. Ông N yêu cầu ông B và bà B1 trả lại phần đất lấn chiếm có diện tích ngang 4m x dài 119m, tổng diện tích là 476m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, nay ông N thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông B và bà B1 trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 202,7m<sup>2</sup>, đồng thời yêu cầu ông B và bà B1 di dời toàn bộ cây trồng trên phần đất đi nơi khác.

*Ông Nguyễn Văn B trình bày:* Khoảng năm 1978, cha ruột ông là cụ Nguyễn Chiến T có cho vợ chồng ông một phần đất chiều ngang mặt tiền là 10 tầm 1,5m, vào khoảng 90m thì phần đất chiều ngang 12 tầm chạy dài đến hậu đất giáp với ông Nguyễn Quốc V. Tuy nhiên, phần diện tích mặt tiền nhỏ hơn diện tích sau hậu nên cụ T có cho ông thêm 02m ngang tính từ vị trí ngang 12 tầm chạy dài đến hậu, việc cho thêm chỉ nói miệng và chỉ ranh, khi cho thì phần đất của cụ T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 1998 thì ông làm thủ tục đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 22.775m<sup>2</sup>, trong đó phần đất tại thửa 756 diện tích 2.600m<sup>2</sup> là ông mua của người khác, phần đất của cụ T cho ông được cấp với diện tích 20.175m<sup>2</sup>. Sau khi được cho ông canh tác liên tục và ổn định đến năm 2001 nhà nước có chủ trương chuyển dịch từ trồng lúa sang nuôi tôm, ông đã thuê người đắp bờ toàn bộ phần đất của ông, bên ông N cũng có đắp bờ nhưng nhỏ hơn bờ của ông. Đối với phần đất của ông N được cụ T cho sau khi cụ T cho ông khoảng 7 đến 8 năm. Năm 2018 thì ông N cho rằng ông lấn đất của ông N nên hai bên phát sinh tranh chấp, theo biên bản thỏa thuận trước đây giữa ông và ông N thì ông không đồng ý vì nếu theo thỏa thuận đó thì phần đất của ông bị mất rất nhiều nên ngay sau khi kéo dây đo đất ông đã không đồng ý với thỏa thuận đó. Đối với toàn bộ cây trồng có trên phần đất tranh chấp là của ông, đối với cây xà cừ và bụi tre thì ông trồng trước khi tranh chấp, đối với cây dừa thì ông trồng sau khi phát sinh tranh chấp, cây mầm lên tự nhiên. Nay ông không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông N, bà H.

*Bà Phan Thị H trình bày:* Bà thống nhất với lời trình bày của ông N, phần đất tranh chấp là tài sản chung của bà và ông N. Nay bà yêu cầu ông B và bà B1 di dời cây trồng trả lại cho bà và ông N phần đất lấn chiếm có diện tích 202,7m<sup>2</sup> nêu trên.

*Bà Lê Thị B1 trình bày:* Bà thống nhất toàn bộ lời trình bày của ông B, đối với yêu cầu của ông N và bà H thì bà không đồng ý.

*Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước Quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị H đối với ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị B1.

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị B1 trả cho ông Nguyễn Văn N và bà Phan Thị H phần đất có diện tích 148,5m<sup>2</sup> (gồm các điểm (M16, M17, M8, M19, M20, M16), tọa lạc tại ấp H, xã P, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Vị trí tứ cận:

- Hướng Đông giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn N điểm M17, M18, M19, M20;

- Hướng Tây giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn B điểm M16, M20;

- Hướng Nam giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Văn B điểm M20;

- Hướng Bắc giáp với phần đất của ông Nguyễn Văn N điểm M16, M17.

*(Có bản vẽ hiện trạng của Công ty TNHH MTV M kèm theo).*

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị B1 di dời 07 cây dừa, 01 cây xà cừ, 01 cây mắm, một phần của 02 bụi tre có trên phần đất, để trả lại đất cho ông N và bà H.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N và bà H về việc buộc ông B và bà B2 trả lại phần đất có diện tích 53,9m<sup>2</sup> gồm các điểm (M16, M22, M21, M20, M16).

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

Ngày 10/4/2024 ông B, bà B1 kháng cáo bản án nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, ngày 17/7/2024 ông bà thay đổi yêu cầu kháng cáo xin huỷ án sơ thẩm do hiện nay phần đất đang thế chấp Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện C.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

*Ông B bà B1:* Cung cấp thêm hồ sơ vay vốn ngày 10/5/2024 và kiến nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông, bà.

*Bà H:* Yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu:* Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, do phần đất tranh chấp hiện tại bị đơn đang thế chấp Ngân hàng với số tiền 200.000.000đ, cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi Ngân hàng nên kiến nghị Hội đồng xét xử huỷ án sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức, nội dung và thời hạn kháng cáo được ông B, bà B1 thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

[2] Xét kháng cáo của ông B bà B1: Về nguồn gốc đất của nguyên và bị đơn đều do cụ Nguyễn Chiến T là cha của hai đương sự tặng cho, các đương sự được UBND huyện C cấp QSDĐ vào cùng thời điểm 16/01/1998, các đương sự sử dụng

đất từ sau khi được cho đến nay, quá trình sử dụng phía ông B bà B1 đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện C từ năm 2014 cho đến nay với số tiền 200.000.000đ. Hơn nữa diện tích phần đất thế chấp theo giấy chứng nhận QSDĐ của ông B tại thửa đất tranh chấp là 20.175m<sup>2</sup>, nhưng qua đo đạc thực tế chỉ còn 12.975,6m<sup>2</sup>, nguyên nhân về sự chênh lệch diện tích và ý kiến của Ngân hàng thế nào về diện tích đất thiếu hụt này, cấp sơ thẩm chưa làm rõ, những vấn đề này có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của Ngân hàng, nhưng cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng là thiếu sót, nên cần huỷ án sơ thẩm để giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại là phù hợp.

Do huỷ án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm không xem xét đến nội dung vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm ông B bà Ba k phải chịu, ông bà được miễn nộp do là người cao tuổi theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. *Tuyên xử:*

1. Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số: 29/2024/DS-ST ngày 28 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

2. Án phí dân sự phúc thẩm ông B bà B1 được miễn dự nộp nên không đặt ra việc hoàn lại.

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 Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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**

**Ninh Quang Thế**