

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NĂM CĂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 95/2024/DS-ST
Ngày: 23-9-2024
V/v “Tranh chấp quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Diệu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tạ Huyền Thanh.

Bà Võ Kiều Phương.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Thành Công là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 183/2023/TLST - DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 112/2024/QĐXXST – DS ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Đoàn Thị N; sinh năm: 1931 (vắng mặt).

Người giám hộ cho bà N: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N: Bà Huỳnh Mỹ S - Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm B, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

- **Bị đơn:** Chị Võ Thị X, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của chị X: Ông Võ Hồng T, sinh năm 1946 (văn bản ủy quyền chứng thực ngày 12/7/2023, ông T có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

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

+ Ông Võ Hồng T, sinh năm 1946.

+ Bà Huỳnh Thị N1, sinh năm 1956 (vắng mặt).

+ Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1963 (có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

+ Anh Nguyễn Thành T1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của anh T1: Ông Võ Hồng T, sinh năm 1946 (văn bản ủy quyền chứng thực ngày 12/7/2023).

Địa chỉ cư trú: Khóm E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Đoàn Thị N và người giám hộ cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Bà Nguyễn Thị N2 (mẹ bà C) vào nhận sang nhượng phần đất này lúc bà C khoảng 20 – 21 tuổi, đất bà N2 đứng tên nhưng do bà C canh tác, quản lý từ đó cho đến nay. Khi nhận sang nhượng là đất rừng, không biết diện tích bao nhiêu. Nguồn gốc đất của ông T trước đây là của ông Út L sang nhượng cho ông L1, ông L1 sang nhượng lại cho ông K (em rể ông T), ông K để đất lại cho ông T sử dụng đến nay khoảng mười mấy năm.

Về bờ ranh chung thì lúc còn làm rẫy bờ ngang nhỏ của ông Út L, kênh (mương) có chiều ngang nhỏ là của bà. Đến khi chuyển sang nuôi trồng thủy sản thì gia đình bà làm 01 bờ song song với bờ đất của ông T, hiện nay là bờ đôi, ở giữa hai bờ có khe thấp là kênh của bà ngày xưa lúc còn làm rẫy. Quá trình nuôi trồng thủy sản thì khoảng hai năm bà cải tạo lấy đất dưới kênh để đất lên bờ của bà thì ông T cũng không có ý kiến gì. Ông T cho rằng ngày xưa có lấp mương phía tay phải là không có.

Năm 2020 gia đình ông T qua kêu gia đình bà đi cắm ranh thì bà không tham gia và cũng không có nói đất bà ngang là bao nhiêu tầm. Ông T cho rằng khi cắm ranh có con bà là anh K1 tham gia thì anh K1 còn nhỏ, không biết gì về ranh đất của gia đình bà. Nay ông T cho rằng đất bà không có bờ là chưa đúng. Bà N2 khởi kiện yêu cầu ông T và chị X phải giao trả diện tích $\frac{1}{2}$ bờ đất bằng 1.394,7m² theo Trích đo hiện trạng ngày 27/02/2024.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Hồng T trình bày:

Về nguồn gốc đất trước đây là của ông Út L sang nhượng lại cho ông L1, ông L1 sang nhượng lại cho ông K và ông nhận sang nhượng của ông K (em rể) vào năm 1993, lúc đã chuyển sang nuôi trồng thủy sản, các lần chuyển nhượng không làm giấy sang bán. Đến năm 2003 tôi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị X đứng tên nhưng đất do ông trực tiếp quản lý, sử dụng.

Thời còn làm rẫy đất ông K nằm phía bờ vách nên dễ bị nhiễm mặn và mọi người cũng có ý thức sẽ chuyển sang nuôi trồng thủy sản nên phía ông K đào bờ ngang 2,5m, phía gia đình bà N2 không có làm bờ, chỉ có mương phèn nhỏ, ông K còn nông đất ra phía bờ vách khoảng 2 đến 3 tầm vì có chừa đất để thấm nước mặn và khi chuyển sang làm vuông thì phía đất ông Nguyễn Hoàng V có cho ông độ hơn 01 công tầm lớn.

Khi chuyển sang nuôi trồng thủy sản một thời gian thì mọi nhiều quá nên

ông đi vận động 05 hộ dân gồm đất ông đứng tên, đất chị X đứng tên, đất bà N2, ông Hoàng A và em ruột là ông Võ Hồng H để lấp mương phía tay phải, lấp mương ngang 2m, cụ thể đất ông giáp bà N2 thì phía ông lấp mương (bà N2 không lấp) bằng cơ giới, phía đất bà N2 với ông H thì bà N2 lấp mương ngang 2m, cứ thế làm hết 05 hộ.

Một thời gian sau, bà C có đào bờ ngang 02m, kênh 02m nằm cặp bờ của ông nhưng sau đó bà C đưa máy khoan vào khoan nhiều lần, khoan hết bờ bà C đã đắp bỏ lên cặp bờ của ông trước đây, nên xáng mới đi vào kênh của bà C được. Từ đó, khi cải tạo vuông bên bà N2 để đất lên ½ cái bờ của ông, ông cũng có nói với gia đình bà N2 đây là bờ của ông, không được để đất lên nhưng phía gia đình bà N2 cứ ngang nhiên để đất lên bờ khi cải tạo khoảng 04 năm 01 lần. Năm 2020 ông và bà C, con bà C là anh K1 thoả thuận đi cắm ranh bằng trụ đá, bà C nói mặt tiền đất của bà là 18 tầm, hậu là 20 tầm và lấy dây đo thì phía bà C không có bờ nên cây trụ tiền hậu được cắm; riêng đất bên ông thì không có đo. Ngày Toà án vào thăm định thì cây trụ sau hậu còn, cây trụ mặt tiền không còn, các cây trụ đá khác do bà C tự mang đi cắm ông không hay biết.

Phần đất mặt tiền ông trồng cây được dưới mé mương đã trên 30 năm để che chắn giông bão, gần đây bà C chặt bỏ 11 cây và địa phương có lập biên bản. Hiện còn nhiều cây được đường kính trên 30cm. Nếu đất thuộc về bà C thì ông sẽ thu hoạch làm gỗ vì cây đã lớn.

Nay ông không đồng ý giao trả đất ½ diện tích bờ ranh đất cho bà N2.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N1: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, hết thời hạn theo quy định mà các đương sự không có văn bản trình bày ý kiến của mình về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà Đoàn Thị N và chị Võ Thị X; Đồng thời, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ 02 lần thông báo về phiên họp, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bà N1 vẫn vắng mặt không có lý do.

- Tại phiên tòa,

Bà Huỳnh Mỹ S trình bày: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 1.394,7m² đất tọa lạc khóm E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 27/02/2024 của Công ty TNHH P, chi phí tố tụng nguyên đơn chịu 5.000.000 đồng, phần còn lại bị đơn chịu; xác định giá đất 40.000 đồng/1m² và không yêu cầu định giá; về các cây được là trồng trên đất nguyên đơn nên bà yêu cầu phía bị đơn di dời, khai thác. Về án phí đồng ý chịu theo quy định của pháp luật.

Bà C trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà S, ngoài ra không có ý kiến khác.

Ông T trình bày: Đồng ý với toàn bộ yêu cầu của phía nguyên đơn, về giá đất thống nhất 40.000 đồng/1m², về án phí bị đơn đồng ý chịu theo quy định của pháp luật.

Anh T1 trình bày: thống nhất với lời trình bày của ông T.

Bà N1 và chị X vắng mặt.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự. Qua xem xét lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng.

Bà **Huỳnh Thị N1** vắng mặt lần thứ hai không rõ lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà **N1** là đúng quy định.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Đoàn Thị N** mất năng lực hành vi dân sự và người giám hộ cho bà **Đoàn Thị N** là bà **Nguyễn Thị C** theo Quyết định sơ thẩm giải quyết việc dân sự số 01/2024/QĐST-DS ngày 26/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Năm Căn có hiệu lực pháp luật.

Mặc dù tại đơn khởi kiện ngày 26 tháng 10 năm 2023, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông **T** và chị **X** phải giao trả diện tích $\frac{1}{2}$ bờ đất bằng 1.394,7m² theo Trích đo hiện trạng ngày 27/02/2024 nhưng tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn trả lại diện tích 1.394,7m² đất tọa lạc **khóm E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau** theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 27/02/2024 của **Công ty TNHH P**, việc thay đổi một phần yêu cầu về diện tích đất của nguyên đơn nói trên là hoàn toàn tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận vì không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa bà **C** và ông **T** thống nhất giá đất tranh chấp 40.000 đồng/1m² nên các đương sự không yêu cầu định giá. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với giá thị trường và phù hợp quy định của pháp luật nên được xem xét chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án.

Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp diện tích đất qua đo đạc thực tế 1.394,7m² **tọa lạc K, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau** theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 27/02/2024 của **Công ty TNHH P**. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ mục kê ruộng đất của bà **N**, chị **X** và lời trình bày của các đương sự, thể hiện nguồn gốc đất của bà **N** được **Nhà N3** xét cấp đồng loạt lần đầu vào năm 1992, bà **N** được cấp diện tích 31.500m², trong đó tại thửa 88 diện tích 30.100m², thửa 87 diện tích 1.400m²; qua đo đạc thực tế đất của bà **N** có tổng diện tích 29.603,7m² (chưa tính phần ranh tranh chấp 1.394,7m²). Ông **K** được Nhà Nước xét cấp đồng loạt lần đầu vào năm 1992, diện tích 42.500m² trong đó tại thửa 89 diện tích 34.800m², thửa 90 diện tích 7.700m² và chuyển nhượng lại cho chị **X** đứng tên ngày 01/8/2003 cũng với vị trí diện tích như trên; qua đo đạc thực tế đất của chị **X** có diện tích 45.892,0m² (chưa tính phần ranh tranh chấp 1.394,7m² và phần ranh tranh chấp với hộ giáp ranh ông **Trần Văn T2** diện tích 79,9m²).

Theo bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 27/02/2024 và Công văn số 28/CV-PTXVN ngày 15/4/2024 của Công ty TNHH P thể hiện diện tích tranh chấp 1.394,7m² (thửa 3) nằm trong thửa 89, 90 tờ bản đồ số 4 thành lập năm 1990 (bản đồ 299) do ông Nguyễn Văn K2 đứng tên và một phần đất không có số thửa, không có diện tích và không đề tên người quản lý, sử dụng (bản đồ thành lập bằng phương pháp điều vẽ ảnh hàng không, do đó độ chính xác không cao nên chỉ dùng để tham khảo không dùng làm căn cứ để xét xử vụ án).

Quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà C thừa nhận sau khi chuyển dịch sang nuôi trồng thủy sản đã trên 30 năm thì bên ông T có làm một bờ ranh, bên bà C cũng có làm 01 con bờ ngang 2m song song với bờ của ông T, nhưng ông T cho rằng bà C cho máy khoan đất vào khoan hết con bờ của bà C làm, bà C không thừa nhận, ông T không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của ông nên không được xem xét chấp nhận.

Tại khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự quy định ranh giới giữa các bất động sản: “Ranh giới giữa các bất động sản liền kề được xác định theo thỏa thuận hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ranh giới cũng có thể được xác định theo tập quán hoặc theo ranh giới đã tồn tại từ 30 năm trở lên mà không có tranh chấp...”. Ông T và bà C cùng thừa nhận từ khi Nhà nước chuyển dịch sang nuôi trồng thủy sản cho đến nay thì hàng năm hai bên đều có cải tạo kênh để đất lên bờ ranh sử dụng chung đã 35 năm nay không tranh chấp. Ông T cũng không có chứng cứ chứng minh toàn bộ bờ ranh là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông, không chứng minh được bờ bên nào bị lở, bên nào được bồi đắp là bao nhiêu mét. Trong khi đó, hiện trạng con bờ ranh giữa hai bên là bờ đôi, ở giữa có khe nhỏ thấp là vị trí ngăn cách việc cải tạo đất của ông T và bà C qua hàng năm. Do đó, theo phong tục tập quán tại địa phương có đất nuôi trồng thủy sản và ranh giới đã tồn tại hơn 30 năm nay để xác định ranh giới bất động sản của hai bên là khe nằm giữa bờ đất (1/2 bờ) như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Ngoài ra, tại phiên tòa, phía nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích 1.394,7m² tọa lạc Khóm E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 27/02/2024 của Công ty TNHH P, cụ thể phân chia từ điểm M23M24 đến điểm M4M5 được chị Võ Thị X, ông Võ Hồng T, anh Nguyễn Thành T1 đồng ý, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện nên được Hội đồng xét xử ghi nhận sự theo quy định tại Điều 246 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà N đã đăng nộp cho Công ty Đ số tiền 27.170.640 đồng và chi phí về việc thu thập tài liệu, chứng cứ là 400.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất nguyên đơn chịu 5.000.000 đồng, bị đơn chịu 22.570.640 đồng, phía nguyên đơn đã nộp nên chị X và ông T, bà N1 và anh T1 có trách nhiệm liên đới nộp trả lại cho nguyên đơn số tiền là 22.570.640 đồng.

Kể từ ngày bà Đoàn Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp chị Võ Thị X, ông Võ Hồng T, bà Huỳnh Thị N1 và anh Nguyễn Thành T1 chậm thanh toán thanh toán cho bà N số tiền nêu trên thì hàng tháng bà X, ông T, bà N1 và anh T1 còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468

Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

Về các cây đước được trồng trên đất bà **C** thì phía bị đơn đồng ý di dời, khai thác. Các cây đước đã bị phía nguyên đơn chặt các bên tự thỏa thuận và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

[4]. Về án phí: Các bên đương sự chịu 50% án phí dân sự có giá ngạch 5% theo quy định pháp luật với số tiền 1.394.700 đồng ($1.394,7m^2 \times 40.000 \text{ đồng} \times 5\%/2$). Bà **N** thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét. Ông **T** là đối tượng người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà **N** và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ nên được chấp nhận.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 157, 158, khoản 3 Điều 228, 235, khoản 1 Điều 244, 246 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 175 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

- Buộc chị **Võ Mỹ X1**, ông **Võ Hồng T**, bà **Huỳnh Thị N1** và anh **Nguyễn Thành T1** phải có nghĩa vụ giao trả cho bà **Đoàn Thị N** diện tích đất 1.394,7m² bao gồm các điểm M23M24M4M5, đất tọa lạc **Khóm E, thị trấn N, huyện N, tỉnh Cà Mau** có các hướng tiếp giáp:

H: Điểm M4M5 dài 3,40m tiếp giáp kinh Cụt.

Hướng Tây: Điểm M23 M24 dài 2,43m tiếp giáp đất ông **Lê Anh K3**.

Hướng Nam: Điểm M23M5M31 dài 506,74m (điểm M23M31 dài 492,76m; điểm M31M5 dài 13,98m) tiếp giáp bờ đất chị **Võ Thị X** (ông **Võ Hồng T**).

Hướng Bắc: Điểm M24M30M4 dài 508,12m (điểm M24M30 dài 489,87m; điểm M30M4 dài 18,25m) tiếp giáp đất bà **Nguyễn Thị C**.

(Có bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 17/01/2024 của **Công ty TNHH P** kèm theo thể hiện vị trí, ranh giới, kích thước phần đất).

- Chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà **N** phải chịu 5.000.000 đồng (đã nộp xong). Chị **X**, ông **T**, bà **N1** và anh **T1** phải chịu 22.570.640 đồng; buộc chị **X**, ông **T**, bà **N1** và anh **T1** có trách nhiệm liên đới nộp trả lại cho bà **N** số tiền là 22.570.640 đồng.

Kể từ ngày bà **Đoàn Thị N** có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp chị **Võ Thị X**, ông **Võ Hồng T**, bà **Huỳnh Thị N1** và anh **Nguyễn Thành T1** chậm thanh toán thanh toán cho bà **N** số tiền nêu trên thì hàng tháng bà **X**, ông **T**, bà **N1** và anh

T1 còn phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thanh toán tại thời điểm thi hành án.

- Về án phí: Các bên đương sự chịu 50% án phí dân sự có giá ngạch 5%.

Chị **Võ Thị X**, bà **Huỳnh Thị N1** và anh **Nguyễn Thành T1** phải chịu số tiền 1.046.000 đồng.

Miễn toàn bộ án phí cho ông **Võ Hồng T**.

Miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí và án phí cho bà **Đoàn Thị N**.

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.

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, vắng mặt tính từ ngày nhận bản án hoặc tổng đạt bản án hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Năm Căn;
- CCTHADS huyện Năm Căn;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Diệu Hiền