

Bản án số: 408/2024/DS-PT

Ngày: 24 - 9 - 2024

V/v tranh chấp ranh đất

**NHÂN DANH
NUỚC 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 Đỗ Cao Khánh.

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Phương Loan;

Ông Đặng Minh Trung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Là 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 Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 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: 267/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp ranh đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2024/DSST ngày 26 tháng 06 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 307/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 08 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đinh Văn T, sinh năm: 1947.

Cư trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Văn T1, sinh năm: 1973; Cư trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (theo giấy ủy quyền ngày 04/9/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Dương Việt K, sinh năm 1985, là Luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Văn M - Chi nhánh Luật sư Đặng Minh T2 thuộc Đoàn luật sư tỉnh C.

Bị đơn:

- Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1961;
- Bà Phạm Thị T3, sinh năm: 1964.

Cùng cư trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N, bà T3: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1984; Cư trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (theo giấy ủy quyền ngày 27/8/2024 và ngày 10/9/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện C;

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Ông Nguyễn Văn T4, sinh năm: 1977;

Cư trú tại: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau;

3. Bà Nguyễn Kim Đ, sinh năm: 1974;

4. Ông Đinh Văn T1, sinh năm: 1973.

Cùng cư trú tại: Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T3 – Là bị đơn.

Ông Đinh Văn T1, Luật sư Dương Việt K, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn T4 có mặt tại phiên tòa. Các đương sự khác vắng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ông Đinh Văn T có một phần đất diện tích 29.300m² giáp ranh với đất của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T3, tọa lạc tại Ấp Đ, xã T, huyện C. Nguồn gốc đất là ông T được cha nuôi là cụ Phạm Văn T5 tặng cho trước năm 1995 (không nhớ chính xác thời gian nào) và ông T được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) vào năm 1995 đứng tên ông Đinh Văn T. Sau nhiều năm sử dụng, ông T phát hiện phần đất của mình ngày càng bị thu hẹp nên mới kiểm tra thực tế. So sánh với giấy CNQSDĐ đã được cấp thì phát hiện phía bà T3, ông N lấn sang phần đất của ông T chiều ngang khoảng 08m, chiều dài khoảng 11 công tầm 03m (396m). Ông T đã nhiều lần yêu cầu bà T3, ông N điều chỉnh lại ranh giới cho đúng với diện tích đã được cấp trên giấy CNQSDĐ nhưng ông N, bà T3 không thực hiện.

Nay, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị T3 phải trả lại phần đất đã lấn chiếm chiều ngang 08m, chiều dài khoảng 11 công tầm 03m, phần đất tọa lạc Ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Qua đo đạc thực tế, ông T có thay đổi yêu cầu, yêu cầu ông N, bà T3 trả lại cho ông phần đất lấn chiếm theo đo đạc thực tế là 1.337,1m².

- Bị đơn là ông Nguyễn Văn N và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị T3 là ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông N, bà T3 không thống nhất với trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông N, bà T3 khẳng định phần đất của ông đã có từ xưa, do cụ Phạm Văn T5 (cha nuôi)

để thừa kế lại cho bà Phạm Thị T3 và ông N vào năm 2014, phần đất có tổng diện tích là 28.190m², tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (được điều chỉnh trang 4 trên giấy CNQSDĐ cấp năm 1995 do ông Phạm Văn T5 đứng tên). Ông N xác định đất được nhận thừa kế từ ông T5 thì đã có bờ ranh từ rất lâu, từ trước đến nay không có tranh chấp, chỉ phát sinh tranh chấp năm 2022, khi gia đình ông N yêu cầu bên nguyên đơn là ông T chỉ ranh mốc để cất nhà thì ông T không đồng ý xác định ranh theo bờ ranh đã có từ trước. Nay nguyên đơn cho rằng gia đình ông lấn chiếm đất là không có, ông không đồng ý toàn bộ theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Văn T4 trình bày:* Ông xác định phần đất trước đây gia đình ông cố cho ông N và bà T3 là phần đất thuộc thửa số 14 trong bản vẽ hiện trạng ngày 15/01/2024 do Công ty TNHH MTV T8 thực hiện. Hiện phần đất cố cho ông N và bà T3, ông đã chuộc lại canh tác từ lâu nhưng không nhớ chính xác thời gian nào. Nay ông yêu cầu ông N và bà T3 tách chuyển tên quyền sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 2.483,4 m² cho ông đứng tên quyền sử dụng đất. Việc tranh chấp giữa ông T với ông N và bà T3 thì không có liên quan đến ông, ông không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp giữa hai bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 94/2024/DSST ngày 26 tháng 06 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau đã quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đinh Văn T, buộc ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị T3 trả lại cho ông T phần đất có tổng diện tích là 1.337,1m² thuộc thửa số 42, tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Xác định ranh đất chung của ông T với ông N, bà T3 tại các điểm 16, 17, 18, 22, 24, 28, 30, 34, 9 theo bản vẽ hiện trạng ngày 15/01/2024 của Công ty TNHH MTV T8.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Ông N và bà T3 có nghĩa vụ tách quyền sử dụng và chuyển sang tên phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.483,4m² thửa số 1133, tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau cho ông Nguyễn Văn T4 đứng tên quyền sử dụng đất (Đoạn 14 từ điểm N1, N4, T1, T3).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trường hợp thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 09/7/2024 Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị T3 – là bị đơn, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 94/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của TAND huyện Cái Nước, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Văn T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đất của ông T sau khi Nhà nước thu hồi làm lô còn thiếu 2.011m² so với giấy CNQSDĐ được cấp. Đất ông N sau khi Nhà nước thu hồi làm lô thừa 2.180m² so với giấy CNQSDD được cấp. Ngoài ra, trích lục bản đồ thể hiện ranh là 1 đường thẳng. Khi được cụ T5 tặng cho đến nay 2 bên chưa thỏa thuận ranh. Yêu cầu Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký tiến hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ theo pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số 94/2024/DSST ngày 26 tháng 06 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà pah5m Thị Tuyết nộp trong thời hạn qui định của pháp luật. Về tố tụng, quan hệ tranh chấp, thời hiệu khởi kiện và thẩm quyền giải quyết đã được cấp sơ thẩm xác định và thực hiện đúng theo qui định pháp luật.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông N và bà T3, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Phần đất hai bên tranh chấp có diện tích theo đo thực tế là 1.337,1m, phần đất tọa lạc tại áp Đ, Xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ngày 10/01/1995 ông Đinh Văn T được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 29.320m², trong đó thừa 39 (nay là thừa 14) diện tích 5.710m² và thừa 40 (nay là thừa 42) diện tích 18.410m² (tổng cộng là 24.120m²), phần đất cặp ranh với bị đơn.

Năm 2007, Nhà nước thu hồi của ông T 774,7m² đất thuộc thừa số 39 để làm lô Cống đá Kinh Tư, diện tích còn lại 23.345,3m². Lúc này phần đất mặt tiền của bên ông T có chiều ngang phía trong phần đất còn lại là 46,36m², có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thừa đất ngày 06/10/2007, có ông Đinh Văn T ký tên (BL: 66-68, 123).

Ngày 10/01/1995 cụ Phạm Văn T5 được cấp giấy CNQSDD diện tích 28.190m², trong đó thừa 42 diện tích 7.190m² và thừa 41 diện tích 18.400m² (tổng là 25.590m²), là phần đất cặp ranh với ông T. Cụ T5 mất năm 1999, cụ Trần Thị T6 vợ cụ T5 mất năm 2003, ngày 07/11/2014 bà Phạm Thị T3 là con được thừa kế và được chuyển sang tên toàn bộ quyền sử dụng đất trên (BL: 103).

Năm 2007, Nhà nước thu hồi của gia đình ông N, bà T3 1.289,7m² đất thuộc thừa số 42 để làm lô Cống đá Kinh Tư, diện tích còn lại 24.300,3m². Lúc này phần đất mặt tiền của bên ông N có chiều ngang ngoài là 72,60 m, phía trong phần

đất còn lại là 71,16m, có biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất ngày 06/10/2007, có ông **Đinh Văn T** cặp bên giáp ranh ký tên (BL: 69-71,122).

[2] Tại bản trích đo hiện trạng ngày (02/11/2022) 15/01/2024 thể hiện:

Phần đất của ông **Đinh Văn T** đang trực tiếp quản lý, sử dụng có diện tích theo đo đạc thực tế tại thửa số 2, 9, 14 có tổng diện tích là 23.817,8m² (thửa 472,5 m² so với quyền sử dụng đất được cấp). Chiều ngang mặt tiền là 43,14 m bị thiếu diện tích theo xác định năm 2007 là 3,22m (46,36 m - 43,14 = 3,22m)

Phần đất do ông **N**, bà **T3** đang quản lý, sử dụng trên thực tế tại thửa 3, 8, 12 có tổng diện tích là 29.711,4m² (thửa 5.411,1 m² so với quyền sử dụng đất được cấp). Chiều ngang mặt tiền là 59,87m, ít hơn diện tích xác định năm 2007 là 11,29 m. (71,16m - 59,87 m = 11,29 m).

Phần đất tranh chấp là 1.337m (có chiều ngang mặt tiền là 12,44m).

Nếu cộng luôn phần đất tranh chấp có chiều ngang 12,44m, thì chiều ngang của đất nguyên đơn thửa 9,22m (55,58m - 46,36m = 9,22m); đất bị đơn thửa 1,15m (72,31m – 71,16m = 1,15m).

[3] Ngoài ra, tại biên bản thẩm định thể hiện: phần đất tranh chấp tiếp giáp với đường lô Cống **Đá Kinh T7** đã được san lấp mặt bằng bằng đất đen, tiếp giáp phía sau là mặt nước nuôi tôm và một phần đất là bờ ranh giữa hai bên, trên đất có một số cây bạch đàn khoảng 10 năm tuổi. Hai bên thống nhất: phần san lấp mặt bằng và cây trồng là do gia đình ông **N** trồng (BL:83).

[4] Ý kiến của một số người dân sinh sống gần phần đất tranh chấp gồm: ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1954; ông **Nguyễn Văn Đ1**, sinh năm 1954; ông **Lê Văn Đ2**, sinh năm 1960. Tất cả đều xác định con bờ hiện trạng đang sử dụng đã có từ rất lâu, từ lúc còn làm ruộng, con bờ có chiều rộng khoảng 1m, hiện trạng sử dụng đất giữa ông **T** với ông **N** từ trước đến nay không thay đổi, ranh đất giữa hai bên là một đường cong (BL: 136-137).

[5] Nhận thấy, nguồn gốc phần đất của nguyên đơn và bị đơn đều là của cụ **Phạm Văn T5** tặng cho, đều được cấp giấy CNQSDĐ cùng thời điểm vào năm 1995, khi cấp giấy CNQSDĐ thì lấy số liệu theo bản đồ không ảnh (dữ liệu đo đạc khi bay chụp ảnh mặt đất từ máy bay), không có đo đạc cụ thể từng phần đất nên diện tích không chính xác, hiện tại hai bên sử dụng diện tích đều nhiều hơn so với quyền sử dụng đất được cấp. Trên thực tế ranh đất giữa hai bên có một con bờ chiều ngang khoảng 1m, có từ rất lâu, phần đất tranh chấp do bên ông **N** quản lý sử dụng lấp mặt bằng, trồng cây trên 10 năm bên ông **T** không có ý kiến hay tranh chấp gì.

[6] Phần đất mà ông **Đinh Văn T** đang sử dụng, đối chiếu theo sổ địa chính, bản đồ địa chính, biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất thì đúng mốc và chỉ giới giao đất, đúng về hình thể phần đất, nên không có căn cứ xác định ông **T** bị thiếu đất (theo mục 9, phần Dân sự - Công văn số 16/1999/KHXX ngày 01/02/1999 của Tòa án nhân dân tối cao).

[7] Từ những căn cứ, tình tiết và nhận định nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc ông N và bà T3 giao trả cho ông T phần đất có diện tích 1.337,1m² là không phù hợp với các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án và quy định pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N và bà T3, sửa Bản án sơ thẩm số 94/2024/DSST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của TAND huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau theo đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau.

[8] Về chi phí tố tụng: Tổng chi phí đo đạc, định giá phần đất tranh chấp là 49.788.500 đồng.

Trong đó chi phí đo đạc 01 lần vào ngày 01/11/2022 và chi phí định giá tài sản là 38.393.500đ (đo phần đất tranh chấp giữa ông T và ông N), do không được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn là ông T phải chịu toàn bộ (đã nộp xong).

Chi phí đo đạc lần 02 vào ngày 15/01/2024 là để (đo phần đất cầm cố giữa ông T4 và ông N, bà T3), với số tiền 11.395.000đ. Do tại phiên tòa sơ thẩm, ông T4 và vợ chồng ông N, bà T3 đã thỏa thuận được với nhau về việc chuyển sang tên phần đất cố theo yêu cầu độc lập của ông T4 nên mỗi bên phải chịu ½. Ông T4 phải chịu 5.697.500đ, ông N và bà T3 phải chịu 5.697.500đ. Do ông T đã nộp nên ông T4, ông N và bà T3 phải hoàn trả lại cho ông T.

[9] Về án phí: Ông T là người cao tuổi nên được miễn. Ông N và bà T3 không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Ông T4 phải chịu 150.000 đồng.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N và bà Phạm Thị Tuyết. Sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 94/2024/DSST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đinh Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Phạm Thị T3 trả lại cho ông T phần đất có tổng diện tích là 1.337,1m², thuộc thửa số 42, tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận các đương sự: Ông N và bà T3 có nghĩa vụ tách quyền sử dụng và chuyển sang tên phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.483,4m² thửa số 1133, tọa lạc ấp Đ, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau cho ông Nguyễn

Văn T4 đứng tên quyền sử dụng đất (Đoạn 14 từ điểm N1, N4, T1, T3). (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

3. Về chi phí tố tụng:

Ông **Đinh Văn T** phải tự chịu chi phí đo và định giá là 38.393.500 đồng (đã nộp xong).

Ông **Nguyễn Văn T4** phải hoàn trả chi phí đo đất cho ông **Đinh Văn T**, số tiền 5.697.500 đồng.

Ông **Nguyễn Văn N** và bà **Phạm Thị T3** phải hoàn trả chi phí đo đất cho ông **Đinh Văn T**, số tiền là 5.697.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu chậm thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí

- Án phí Dân sự sơ thẩm:

Ông **Đinh Văn T** được miễn; ông **Nguyễn Văn N** và bà **Phạm Thị T3** không phải chịu.

Ông **Nguyễn Văn T4** phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch. Ngày 28/02/2024, ông **T4** có dự nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0012889 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước được đổi trừ, ông **T4** được nhận lại số tiền là 150.000 đồng.

- Án phí Dân sự phúc thẩm: Ông **Nguyễn Văn N** và bà **Phạm Thị T3** không phải chịu.

Trong 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Thị Phương Loan

Đặng Minh Trung

Đỗ Cao Khánh

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;

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

- *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).*

Đô Cao Khánh