

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 476/2024/DS-PT
Ngày 04 - 12 - 2024
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

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: Các *Thẩm Phán:* - Ông **Nguyễn Thành Lập**

- 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 Hùng** - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 12 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: 413/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 243/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 445/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Đặng Thị H**, Sinh năm 1959 (có mặt); Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H: Luật sư Vũ Ngọc C - Văn phòng L thuộc đoàn luật sư Thành phố C (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông **Lê Tấn N**, Sinh năm 1963 (có mặt); Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N: Luật sư Lê Anh T - Văn phòng Luật sư Lê Anh T thuộc đoàn luật sư Tỉnh C (có mặt).

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

1. Ông **Lê Văn D**, Sinh năm 1958.

2. Anh **Lê Văn T1**, 45 tuổi

3. Chị **Nguyễn Ngọc N1**, sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

4. Bà **Võ Thị T2**, sinh năm 1965.

5. Anh **Lê Như Ý**, sinh năm 1986.

6. Anh **Lê Ý N2**, sinh năm 1995.

7. Chị **Tạ Hồng D1**, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Đặng Thị H là nguyên đơn và ông Lê Tấn N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 28/02/2024, quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa bà Đặng Thị H trình bày:* Nguồn gốc phần đất vợ chồng bà đang quản lý sử dụng, giáp ranh với đất ông Lê Tấn N là chuyển nhượng của người khác, trong đó có 20.434,2m² đất trồng lúa, 1.813,1m² đất trồng cây lâu năm và đất ở, tọa lạc ở ấp K, xã K, huyện T, Cà Mau do bà và chồng bà ông Lê Văn D đứng tên quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009. Phần đất của bà chiều ngang mặt tiền 57,5m, ngang hậu 69,6m, trong quá trình quản lý sử dụng vợ chồng bà không có đo đạc phần đất bà đang quản lý sử dụng, ông N giáp ranh lấn đất của bà theo đo đạc thực tế tại thửa số 3 diện tích 595,3m², thửa số 4 diện tích 111,2m² tổng diện tích 706,5m². Bà yêu cầu ông N trả lại đất lấn chiếm tổng diện tích 706,5m².

Ông Lê Tấn N trình bày: Nguồn gốc phần đất ông đang quản lý sử dụng, giáp ranh với đất bà H, ông D là chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Đ năm 1982, phần đất này ông đứng tên quyền sử dụng đất, diện tích đất 16 công tầm lớn, phần đất ông ngang tiền 19 tầm (3m), ngang hậu 21 tầm 1m, bà H cho rằng ông lấn đất là không có. Trước yêu cầu khởi kiện của bà H ông không đồng ý. Khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không có đo đạc thực tế, chỉ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ không ảnh, do đó diện tích đất được cấp so với diện tích đất thực tế có thay đổi nhưng phần đất của ông và bà H, quá trình sử dụng giữa ông và bên bà H thống nhất cặm cộc móc nhưng gia đình bà H đã nhờ bỏ.

Ông Lê Văn D, chị Nguyễn Ngọc N1 thống nhất ý kiến trình bày của bà H, không có ý kiến khác, xin xét xử vắng mặt.

Bà Võ Thị T2, anh Lê Ý N2, anh Lê Như Ý thống nhất ý kiến trình bày của ông N, không có ý kiến khác, bà T2, anh N2 xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa các đương sự trình bày tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H trình bày: Đất bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thiếu so với thực tế đo đạc, mặt khác tại biên bản hòa giải thành ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân xã K, ông N thừa nhận chiều ngang tiền đất của bà H 57m, ngang hậu 69,6m, tuy nhiên đo đạc thực tế thì thiếu. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả nguyên đơn phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 706,5m².

Bà H không tham gia tranh luận.

Ông N trình bày tranh luận: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông cho rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai bên là không đúng hiện trạng thực tế, việc sử dụng hai bên đã thống nhất cắm cọc mốc bằng trụ đá nhưng phía nguyên đơn đã nhỏ, trong quá trình sử dụng đất nguyên đơn cho thuê, người thuê đất là ông C1 đã thuê máy cày của ông Đ1 cày vào chân bờ của ông được ông C1 và ông Đ1 thừa nhận, bờ hiện hữu là của ông.

Anh Ý trình bày tranh luận: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bên bà H và bên anh thực tế là không chính xác, tuy nhiên quá trình sử dụng đất canh tác hai bên thống nhất ranh nhưng phía bà H nhỏ cọc mốc, bờ hiện hữu là của cha mẹ anh, cha mẹ anh quá trình quản lý đất không lần đất của bà H, do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 243/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời Quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H. Buộc ông Lê Tấn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đang cùng quản lý đất là bà Võ Thị T2, anh Lê Như Ý, anh Lê Ý N2, chị Tạ Hồng D1 trả lại phần đất tranh chấp M3M3' M11' M11M15 diện tích 515,4m² có kích thước cạnh M11M11' dài 2,22m, cạnh M3M3' dài 0,67m, cạnh M11' M3' dài 356,56m, cạnh M11M15 dài 42,58m, cạnh M15M3 dài 314,04m đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H đối với ông Lê Tấn N phần đất có diện tích 191,1m² đất tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Trích đo hiện trạng)

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

Ngày 26/8/2024 bà H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm buộc ông N trả cho bà phần đất diện tích 705,6m² tại vị trí số 3,4 theo bản trích đo 09/7/2024.

Ngày 30/8/2024 ông N kháng cáo bản án nêu trên yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà H và Luật sư bảo vệ cho bà H không cung cấp thêm chứng cứ gì mới mà vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, và cho rằng cả hai bên được cấp QSDĐ thì đó là cơ sở pháp lý, lúc hai bên mua đất đều không có kích thước chiều ngang chiều dài mà chỉ có diện tích, giấy chứng nhận QSDĐ nguyên đơn được cấp 22.247.3m², so với đo đạc thực tế diện tích đất của nguyên đơn còn thiếu, trong khi đó diện tích của bị đơn là thừa 164m², khi hòa giải tại xã ông N thừa nhận số đo mặt tiền mặt hậu của bà H, cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn trả cho nguyên đơn hơn 500m² và không chấp nhận yêu cầu của bà hương hơn 100m² là không phù hợp, nếu tính cả lộ giới thì phía bị đơn thừa hơn 1.000m², phía mặt tiền bà H có đào một cái ao nằm trên phần

đất tranh chấp sử dụng cho đến nay, vì vậy kiến nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà H

Ông N và Luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông N trình bày khi khởi kiện cũng như hòa giải bà H khai ông N lấn đất của bà chiều ngang 4m, ngoài ra không có chứng cứ nào khác, khi đo đạc làm lộ đất bà H mặt tiền chỉ có 53m bà H đóng tiền trên số đo này, trong quá trình xét xử bà H khai bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ chỉ có tổng diện tích đất chứ không có kích thước chiều ngang chiều dài, như vậy bà H hoàn toàn không biết kích thước chiều ngang của bà là bao nhiêu, đồng thời bà xác định phần bờ giữa hai bên có khoảng khai long bà đã ban phần bờ của bà để làm ruộng bà không ban phần khai long, bà cho ông C1 thuê đất ông C1 sử dụng toàn bộ phần mặt ruộng không sử dụng phần bờ, tại lời khai của ông Đ1 là người cày ruộng cho ông C1, ông Đ1 khai khi cày ông có cày lấn vào chân bờ đất, khi Tòa án đi thẩm định lại có cây trụ đá nằm tiếp giáp giữa đất ruộng và đất vườn của bà H phía tiếp giáp đất ông N, trụ đá này phù hợp với lời khai của ông C1 là ông có cùng ông D, ông N cắm trụ đá phần tiếp giáp giữa đất ruộng và đất vườn nên đây là ranh đất giữa hai bên, khi cấp đất không đo đạc đã sử dụng ổn định đến nay đo lại thừa hay thiếu diện tích, đây không phải là căn cứ để xác định ông N lấn đất, do đó không có căn cứ xác định ông N lấn đất nên kiến nghị HĐXX chấp nhận đơn kháng cáo của ông N bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

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, đất của hai đương sự được cấp QSDĐ đại trà không đo vẽ cắm ranh thực tế, mà cấp theo bản đồ không ảnh do đó diện tích được cấp không chính xác, bà H thừa nhận khi bà mua đất thì ranh đất cả hai đều có bờ, khi bà chuyển đổi làm ruộng bà đã cày phá bỏ toàn bộ phần đất bờ của mình nên phần bờ còn lại là của ông N, ông N sử dụng bà H không sử dụng, bà H không xác định được ông N lấn đất thời gian nào, sự việc ông N lấn chiếm là không có, nên kiến nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm nêu trên, không chấp nhận kháng cáo của bà H, chấp nhận kháng cáo của ông N, bác yêu cầu khởi kiện của bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được bà H, ông N 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 của ông, bà 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] Do hai đương sự tranh chấp và kháng cáo cùng diện tích, vị trí đất tranh chấp nên HĐXX xét đồng thời kháng cáo của hai đương sự. Sau khi thụ lý phúc thẩm, theo yêu cầu của ông N ngày 18/11/2024 Tòa án đã tiến hành thẩm định lại phần đất tranh chấp, phần hậu đất vị trí cột mốc ông N chỉ và vị trí cột mốc bà H chỉ cách nhau 0,2m, còn số đo bản vẽ ngày 14/8/2024 là 1,26m, chênh lệch nhau 1,06m. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H, ông N xác định phía sau hậu hai bên tranh

chấp 0,2m, cho nên phần tranh chấp phía sau hậu được xác định có chiều ngang 0,2m.

Về kích thước chiều ngang hậu đất bà H khai đất của bà kích thước 69,6m, nhưng theo bản trích đo hiện trạng ngày 14/8/2024 do Công ty TNHH P đo vẽ trên cơ sở do bà H chỉ mốc giới là cạnh M1M4 ($M1M4 = M1M2 + M2M3 + M3M4$) bằng 63,52m, trong đó $M3M4 = 1,26m$ là kích thước tranh chấp. Như vậy cùng là chiều ngang hậu đất kích thước khi khởi kiện với kích thước do bà chỉ thực tế khi đo vẽ đã có sự chênh lệch hơn 6m. Khi cấp phúc thẩm xem xét thẩm định lại (Có chụp ảnh hai người đứng ngay vị trí cột mốc do mình chỉ) thì kích thước tranh chấp giữa hai bên chỉ là 0,2m, nếu tính tranh chấp là 0,2m thì chiều ngang hậu đất của bà là 62,46m. Điều này chứng minh rằng bà H không xác định chính xác được kích thước chiều ngang phần mặt hậu đất của mình cụ thể là bao nhiêu?

Đối với mặt tiền tiếp giáp lộ hiện hữu giữa hai bên không có cột mốc, bà H khai chiều ngang mặt tiền đất của bà là 57,5m nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, bà chỉ căn cứ vào tổng diện tích đất bà được cấp QSDĐ và hỏi số liệu cán bộ địa chính. Tuy nhiên cả hai lần bà được cấp QSDĐ vào năm 1995 và 2009 đều cấp theo việc tự kê khai của người sử dụng đất mà không đo vẽ thực tế có các hộ giáp ranh ký xác nhận. Nên không có kích thước các cạnh cụ thể là bao nhiêu, điều quan trọng là sau khi xét xử sơ thẩm phía ông N cung cấp danh sách các hộ dân cùng chính quyền xã đo đạc chiều dài mặt tiền đất để đóng tiền làm lộ, chính ông D chồng bà H kê khai chiều ngang mặt tiền đất của ông, bà là 53m và đóng tiền trên kích thước này cho nhà nước làm lộ hiện hữu, như vậy việc bà H khai kích thước mặt tiền đất của bà dài 57,5m là không có cơ sở.

Cũng theo biên bản thẩm định ngày 18/11/2024 phát hiện trụ đá tại vị trí tiếp giáp giữa đất ruộng và đất vườn của bà H nằm tiếp giáp đất ông N, tuy bà H không thừa nhận trụ đá này là ranh đất giữa hai bên, nhưng lời khai của ông Huỳnh Văn C1 là người thuê đất của bà H khoảng từ năm 2009 cho đến nay còn đang thuê, tại bút lục số 137 ông C1 khai bà H và ông N có thỏa thuận cắm trụ đá làm ranh đất, ông chứng kiến và có cùng cắm một trụ đá phía ngoài cặp mé ruộng chưa ra lộ, còn trụ đá sau hậu ông không nhớ, trong quá trình thuê đất ông thuê máy cày để cày ruộng từ mé ruộng do bà H chỉ cày ra ngoài ruộng, còn việc máy cày có cày vào bờ hay không thì ông không biết, hơn nữa lời khai của bà H xác định trước đây đất hai bên đều có bờ, ở giữa bờ có mé khai long, sau đó bà đã ban bờ của bà để làm ruộng, đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm bà H khẳng định nhiều lần phần bờ hiện tại là của ông N, như vậy phần bờ đất của bà là không còn, mặt khác theo QSDĐ mà bà H và ông N được cấp thì ranh giới giữa hai bên là đường thẳng, hiện bờ ruộng giữa bà H và ông N cũng được ông C1 rong thẳng từ trước ra sau. Về diện tích đất nếu tính diện tích đúng như bà H chỉ khi đo vẽ, thì tổng diện tích đất của bà H cộng cả phần diện tích tranh chấp là $21.260m^2$, nếu so với diện tích đất bà H được cấp QSDĐ $22.247,3m^2$ thì tổng diện tích đất của bà H còn thiếu hơn $1.000m^2$, phần đất thiếu này do nhà nước cấp thiếu hay các hộ tiếp giáp lấn chiếm? bà H không lý giải được điều này, hơn nữa tại phiên tòa phúc thẩm bà H khai khi bà mua đất có giấy viết tay nhưng hiện thất lạc không còn, trong giấy chuyển nhượng cũng không có kích thước các cạnh nhưng có tổng diện tích 16 công tâm lớn, nếu

tính theo diện tích 16 công thì tổng diện tích của bà là 20.736m² do đó theo diện tích bà được cấp QSDĐ năm 2009 là không phù hợp, ngược lại theo diện tích đất bà H được cấp QSDĐ năm 1995 là phù hợp với lời khai của bà khi chuyển nhượng phần đất này diện tích 16 công tầm lớn. Ngược lại về phía ông N nếu cộng diện tích đất như cách cộng diện tích đất của bà H thì diện tích đất của ông đủ so với diện tích được cấp, ngoài diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ được cấp, thì ông N còn quản lý một giấy chuyển nhượng đất viết tay của chủ cũ là ông Nguyễn Văn Đ sang cho ông với diện tích 16 công tầm lớn, tương đương với diện tích ông được nhà nước cấp mà ông đang sử dụng.

Như vậy không có căn cứ xác định ông N lấn đất của bà H, hiện trạng ranh đất của hai bên hiện tại được xác định là hai cột mốc M3 đến M11 theo bản vẽ ngày 14/8/2024 của Công ty TNHH P, nên HĐXX chấp nhận kháng cáo của ông N và không chấp nhận kháng cáo của bà H.

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 N không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Chi phí thẩm định tại chỗ giai đoạn phúc thẩm bà H phải chịu theo quy định tại điều 157 Bộ luật TTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, các Điều 148, 157, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T3 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị H, chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tấn N. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 243/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Trần Văn Thời. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị H về việc yêu cầu ông Lê Tấn N hoàn trả cho bà phần đất có diện tích 706,5m² tọa lạc tại ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau. *(Kèm theo trích đo hiện trạng ngày 14/8/2024 của Công ty TNHH P)*

2. Chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị H phải chịu 25.045.160 đồng chi phí tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm, bà đã tạm ứng thanh toán xong.

Chi phí thẩm định tại chỗ ở giai đoạn phúc thẩm bà H có trách nhiệm hoàn trả cho ông N 400.000đ. *Nếu bà H chậm thanh toán số tiền này bà phải chịu thêm khoản lãi theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự trên số tiền và thời gian chậm trả.*

3. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm bà Đặng Thị H được miễn nộp.
- Án phí phúc thẩm Ông Lê Tấn N được miễn nộp.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện TVT;
- Chi cục THADS huyện TVT;
- 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