

Bản án số: 63/2025/DS-PT

Ngày 18 – 02 – 2025

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 Dương Hùng Quang.

Các Thẩm phán:

Bà Đinh Cẩm Đào

Bà Châu Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Trọng Bằng- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau Cà Mau.

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

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 459/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 410/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Hoàng Ê, sinh năm: 1962 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Hoàng Quốc H, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau;

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Triệu Hoàng A, sinh năm 1986 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau;

2/ Bà Trần Hồng T, sinh năm 1967

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau;

Người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Trần Hoàng Ê

3/ Chị Nguyễn Thị T1 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau;

4/ Anh Huỳnh Hữu E, sinh năm 1984 (có mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau

5/ Chị Nguyễn Thị Ngọc L (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

6/ Ông Trần Văn G (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp Q, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Hoàng Ê là nguyên đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn ông Trần Hoàng Ê trình bày tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa như sau:*

Năm 2000 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng từ ông là Trần Văn A1. diện tích 12.420m<sup>2</sup> tại ấp X, xã B, huyện T tỉnh Cà Mau. Phần đất trên vợ chồng ông đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P175730 ngày 19/12/2000 đứng tên Trần Hoàng Ê, Trần Hồng T. Phần đất của ông có chiều ngang mặt tiền 35m, giáp Lộ Xe (lộ nhựa cũ). Trong quá trình quản lý sử dụng đến năm 2017 ông phát hiện phần đất mặt tiền giáp Lộ xe bị ông Trần Văn G lấn chiếm diện tích ngang 16m, dài 12m chuyển nhượng cho Triệu Hoàng A, ông Hoàng A sau đó chuyển nhượng lại cho ông Hoàng Quốc H, ông H đã xây dựng nhà trên đất và quản lý sử dụng đến nay.

Ông yêu cầu ông Hoàng Quốc H tháo dỡ nhà, công trình kiến trúc trên đất trả lại phần đất diện tích là 192m<sup>2</sup>. Do khi khởi kiện chưa đo đạc chính xác nên yêu cầu theo trích đo hiện trạng ngày 14/3/2024 của Công ty P diện tích là 101m<sup>2</sup> được giới hạn các mốc M6M7M11M12 (thửa số 3) tại ấp X, xã B, huyện T.

- *Bị đơn ông Hoàng Quốc H trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là vào năm 2017 ông và vợ là Nguyễn Thị Ngọc L có nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Hữu E1, giá chuyển nhượng là 128.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng đã xây dựng nhà ở và quản lý sử dụng đến nay. Khi nhận chuyển nhượng 02 bên chỉ làm giấy tay. Khi vợ chồng ông xây dựng nhà thì phía Ủy ban nhân dân xã B lập biên bản do việc xây dựng nhà trên tuyến lộ đất giao thông thuộc quyền quản lý của nhà nước. Ủy ban nhân dân xã B vẫn đồng ý cho xây dựng nhưng buộc ông cam kết khi Ủy ban buộc tháo dỡ thì ông phải tháo dỡ. Hiện nay trên phần đất tranh chấp ông xây dựng gồm 02 căn nhà đà bê tông cốt thép, 01 căn nhà tạm che chắn hồ uơm thủy sản. Ông xác định phần đất trên ông đang quản lý là phần đất do Nhà Nước quản lý không phải đất ông Ê. Khi xây dựng từ năm 2017 đến năm 2023 không ai ngăn cản và tranh chấp. Nên ông không theo yêu cầu khởi kiện của ông Ê. Đồng thời, ông thống nhất với kết quả đo đạc theo Trích đo hiện trạng ngày 14/3/2024 của Công ty P và thống nhất với kết quả chứng thư Thẩm định giá ngày 29/3/2024 của Công ty TNHH T2

và Thẩm định giá CITYLAND giá trị phần đất tranh chấp là 83.530.000 đồng, giá trị tài sản trên đất là 291.891.150 đồng.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Hoàng A trình bày:* Ông chỉ là người giới thiệu cho ông Trần Hữu E2 và ông H chuyển nhượng. Hiện ông E và ông H tranh chấp không liên quan gì đến ông.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu E trình bày:*

Vào năm 2017 ông nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn G phần đất có vị trí từ Lộ Xuyên Á trở vào phía bên lộ xe (đối diện với phần đất tranh chấp). Khi nhận chuyển nhượng ông G có thoả thuận cho ông phần đất từ mép lộ X đến giáp Kinh xáng Lộ xe (phần đất ông E đang tranh chấp với ông H), do tập quán là được sử dụng luôn phần mặt tiền giáp Kinh xáng Lộ xe. Đến năm 2018 ông chuyển nhượng toàn bộ phần đất từ L đến giáp Kinh xáng Lộ xe cho ông H có chiều ngang 16m dài từ mép lộ X đến Kinh với số tiền là 128.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên chỉ viết giấy tay không làm hợp đồng theo quy định. Phần đất trên theo ông biết là đất giao thông thuộc hành lang lộ giới nên ông G cũng không có giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng phần đất nói trên.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 140/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình tuyên Xứ:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoàng Ê về việc buộc ông Hoàng Quốc H tháo dỡ nhà, công trình kiến trúc trên đất trả lại phần đất có diện tích 101m<sup>2</sup> tọa lạc tại Xóm M, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau theo trích đo hiện trạng ngày 14/3/2024 của Công ty TNHH P.

Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Hoàng Ê đã được miễn nộp nên không đặt ra.

Chi phí xem xét, thẩm định và đo đạc, thẩm định giá ông Trần Hoàng Ê phải chịu số tiền là 16.036.000 đồng (đã thanh toán xong).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/10/2024, ông Trần Hoàng Ê kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; Bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hoàng Ê. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của ông Trần Hoàng Ê còn trong hạn luật định.

Phần đất tranh chấp ông Trần Hoàng Ê buộc ông Hoàng Quốc H trả có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp đường Hành lang ven biển phía Nam (lộ xuyên Á) có mốc M6M7 dài 16,11m; mặt hậu giáp Kinh Xáng Lộ xe có mốc M11M12 dài 16,08m; Cạnh phải giáp phần đất bà Cao Thị H1 quản lý có mốc M6M12 dài 6,36m; Cạnh trái giáp phần đất bà Nguyễn Thị T1 quản lý có mốc M7M11 dài 6,19m. Phần đất tranh chấp có diện tích 101m<sup>2</sup>. Trên phần đất tranh chấp bị đơn đã xây dựng nhà ở diện tích 94m<sup>2</sup> và công trình tạm diện tích 60,2m<sup>2</sup>.

Phần đất trên ông Ê xác định nằm trong diện tích 12.420m<sup>2</sup> đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P175730 ngày 19/12/2000 cho Trần Hoàng Ê và Trần Hồng T. Theo đo đạc thực tế diện tích còn lại ông đang quản lý sử dụng là 10.697,8m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các mốc M1M2M3M10.

[2] Căn cứ vào tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ. Theo nguyên đơn xác định phần đất của nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là thửa 364 tờ bản đồ 11 (thửa 98 tờ bản đồ 17- chỉnh lý năm 2018) có mặt tiền giáp Lộ xe (tức lộ nhựa cũ), không giáp Kinh xáng lộ xe. Mặc dù Kinh xáng lộ xe có từ lâu trước thời điểm cấp giấy, nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ê không thể hiện có Kinh xáng lộ xe, nên ông cho rằng phần đất thuộc quyền sử dụng của ông là bao trùm qua cả Kinh Xáng Lộ Xe tiếp giáp lộ nhựa cũ đều này là không phù hợp. Bởi lẽ, phần đất của ông nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn A1 theo giấy chứng nhận cấp từ năm 1995 đối chiếu bản đồ 298 thời điểm đó đã có Kinh Xáng Lộ Xe, chưa có lộ nhựa cũ nên các thửa đất liền kề thời điểm đó được cấp giấy chứng nhận đều tiếp giáp Kinh Xáng Lộ Xe, không bao trùm cả Kinh Xáng Lộ Xe như ông Ê trình bày; Kinh Xáng Lộ Xe là giao thông đường thủy quan trọng chạy dài từ Cầu R, thị trấn T đến cầu K, xã T nên không có việc phân đất thuộc Kinh xáng mà cá nhân, hộ gia đình được cơ quan có thẩm quyền giao quản lý, sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả Kinh xáng như ông Ê xác định. Nên mặt tiền giáp “Lộ Xe” trong giấy chứng nhận được cấp cho ông Ê chính là Kinh Xáng Lộ Xe hiện nay chứ không phải lộ nhựa cũ. Nên không có cơ sở xác định phần đất tranh chấp nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Ê, bà T.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 14/3/2024 của Công ty P thì phần đất ông Ê yêu cầu ông H tháo dỡ nhà trả lại là thửa số 3 diện tích 101m<sup>2</sup> là phần đất có mặt tiền giáp đường Hành lang ven biển phía Nam (lộ X) được giới hạn bởi mốc M6M7 dài 16,11m; mặt hậu giáp K Lộ Xe có mốc M11M12 dài 16,08m là phần đất thuộc đất giao thông của đường Hành lang ven biển Phía Nam, toàn bộ phần đất tranh chấp nằm trên vị trí lộ nhựa cũ, phần đất này theo văn bản số 880/BC- UBND ngày 16/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T xác định theo Quyết định số 88/QĐ-UBND ngày 03/8/2020 thì tuyến lộ nhựa (cũ) từ cầu R, thị trấn T đến cầu K, xã T quy hoạch là đất giao thông, từ khi tuyến đường Hành lang ven biển Phía Nam đưa vào sử dụng, thì đoạn đường này trùng với hành lang an toàn của đường Hành lang ven biển Phía Nam. Việc ông H xây dựng nhà trên phần đất đã bị Ủy ban nhân dân xã B lập biên bản do xây

dựng nhà trái phép vi phạm an toàn của tuyến đường Hành lang ven biển phía Nam. Ông H cam kết khi nhà nước yêu cầu tháo dỡ di dời sẽ tháo dỡ di dời trả lại cho nhà nước, do phần đất này nhà nước quản lý là phù hợp.

[3] Ông Ê cũng thừa nhận phần đất tranh chấp trên là đất thuộc tuyến đường hành lang ven biển phía Nam, ông chỉ yêu cầu trả lại để ông tạm quản lý, sử dụng đến khi nhà nước cần thì ông sẽ giao lại. Yêu cầu này là không phù hợp vì đất giao thông của đường Hành lang ven biển phía Nam thì phải do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.

Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Ê về việc buộc ông H tháo dỡ nhà và công trình kiến trúc trên đất giao trả phần đất tranh chấp 101m<sup>2</sup> là có căn cứ.

[4] Tại tòa đại diện Viện kiểm sát đề nghị hội đồng xét xử, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định trên.

[5] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá theo quy định pháp luật với số tiền là 16.036.000 đồng

[6] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do ông Trần Hoàng Ê thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn dự nộp nên được miễn nộp theo quy định

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Hoàng Ê.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 140/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hoàng Ê về việc buộc ông Hoàng Quốc H tháo dỡ nhà, công trình kiến trúc trên đất trả lại phần đất có diện tích 101m<sup>2</sup> tọa lạc tại Xóm M, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau (Theo trích đo hiện trạng ngày 14/3/2024 của Công ty TNHH P).

Chi phí xem xét, thẩm định và đo đạc, thẩm định giá ông Trần Hoàng Ê phải chịu số tiền là 16.036.000 đồng (đã thanh toán xong).

Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Do ông Trần Hoàng Ê thuộc trường hợp người cao tuổi có đơn xin miễn dự nộp nên được miễn nộp theo quy định

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 Thới Bình ;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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)**

**Dương Hùng Quang**