

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 143/2025/DS-PT
Ngày 01 - 4 - 2025
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: Ông Nguyễn Thành Lập

Ông Nguyễn A Đam

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Chơn – 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 Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 4 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: 34/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 83/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1961 (vắng mặt khi tuyên án). Địa chỉ cư trú: Khóm Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông D: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1966. Cư trú tại: Số A, đường N, khóm E, phường A, thành phố C, tỉnh Cà Mau (vắng mặt khi tuyên án).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1955.

2. Chị Trần Mỹ P, sinh năm 1981 (có mặt).

3. Anh Tăng Văn C, sinh năm 1980 (có mặt). Các bị đơn cùng địa chỉ cư trú: Khóm Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Á: Anh Tăng Văn C, sinh năm 1980 và chị Trần Mỹ P, sinh năm 1981. (Cùng là bị đơn trong vụ án).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1960 (vợ ông D, vắng mặt). Địa chỉ cư trú: Khóm Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn D là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/10/2023 và các tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án ông Nguyễn Văn D trình bày: Năm 1987 ông nhận chuyển nhượng một phần đất của bà Nguyễn Thị B, khi sang không có làm giấy tờ, không đo đạc diện tích cụ thể mà chỉ ranh giới với diện tích là 2.020 m² và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1993, diện tích 2.020 m², thửa số 251, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại khóm Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. Đến ngày 16/10/2020 âm lịch, ông nằm điều trị tại Bệnh viện thì vợ chồng anh C và chị P qua phần đất ông để chặt khoảng 15 bụi dừa nước có giá trị khoảng 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Sau đó vợ chồng anh C và chị P tiếp tục thuê nhân công đào đắp trụ bê tông làm hàng rào lấn qua phần đất của ông chiều ngang khoảng hơn 1 mét x chiều dài 5 mét, tổng diện tích 5m². Tuy nhiên, sau khi thẩm định tại chỗ và đo đạc, ông yêu cầu bổ sung, yêu cầu bà Nguyễn Thị Á, chị Trần Mỹ P và anh Tăng Văn C phải giao trả phần đất lấn chiếm với diện tích mặt tiền ngang 1,59m, mặt hậu ngang 0,7m, chiều dài 20m, tổng diện tích lấn chiếm là 19m² cho đủ với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp và yêu cầu bồi thường 10 bụi lá dừa nước với số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Ông D thống nhất với kết quả đo đạc hiện trạng phần đất tranh chấp giữa ông D với bà Á, chị P, anh C và thống nhất 10 bụi lá dừa nước với giá trị là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Ngoài ra, ông D không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản tranh chấp đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích 124,2m².

Chị Trần Mỹ P là bị đơn và cũng là người đại diện của bà Á trình bày: Tại bản vẽ trích đo hiện trạng phần đất tranh chấp giữa ông D với bà Á, chị P, anh C có diện tích 2.451m² (chưa tính diện tích tranh chấp là 124,2m²) còn diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.701,2m². Như vậy, diện tích đất thực tế tính luôn diện tích đang tranh chấp là 2.575,2m² thì đất của bà Á vẫn còn thiếu so với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, cho nên không có việc lấn chiếm ranh đất của ông D. Do đó, chị P không đồng ý với yêu cầu trả đất lấn chiếm của ông D. Đối với yêu cầu bồi thường 10 bụi lá dừa nước với số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng), nếu Tòa án xác định bà Á có lấn chiếm đất của ông D thì chị P sẽ đồng ý bồi thường cho ông D với số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng) như yêu cầu của ông D.

Chị P thống nhất với kết quả đo đạc hiện trạng phần đất tranh chấp giữa ông D với bà Á, chị P, anh C và thống nhất 10 bụi lá dừa nước với giá trị là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Ngoài ra, trong lúc bà P mua vật tư về xây dựng hàng rào thì phía ông D cho rằng bà P lấn chiếm ranh đất nên xảy ra tranh chấp và dừng lại cho đến nay, vật tư bà P mua về có giá trị khoảng 20.000.000 đồng, hiện cũng bị hư hao nhưng bà P không đặt ra yêu cầu bồi thường. Chị P không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản tranh chấp đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích 124,2m².

Anh Tăng Văn C là bị đơn và cũng là người đại diện của bà Á trình bày: Anh thống nhất với ý kiến trình bày trên của chị P, anh có ý kiến bổ sung là nguồn gốc đất là từ ông N (cha bà Á) cho lại bà Á và bà Á đã sử dụng ổn định không có tranh chấp với ai, đến năm 2014 thì bà Á được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất với diện tích 2.701,2m² thửa số 505, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại ấp Đ (nay là khóm Đ), thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. Phần đất của ông D là nhận chuyển nhượng từ người khác, trước khi sang thì đã có bờ ranh giữa hai bên không có tranh chấp, ông D yêu cầu không có cơ sở nên không chấp nhận.

Anh C thống nhất với kết quả đo đạc hiện trạng phần đất tranh chấp giữa ông D với bà Á, chị P, anh C và thống nhất 10 bụi lá dừa nước với giá trị là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Anh không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản tranh chấp đối với phần đất đang tranh chấp có diện tích 124,2m².

Bà Nguyễn Thị T (vợ ông D) trình bày: Bà thống nhất với nội dung trình bày trên của ông D, không ý kiến gì khác.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 211/2024/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước Quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Á, chị Trần Mỹ P và anh Tăng Văn C phải giao trả phần đất lấn chiếm với diện tích 124,2m² đất tọa lạc tại khóm Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau và yêu cầu bồi thường 10 bụi lá dừa nước với số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

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

Ngày 20/12/2024 ông D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông buộc bà Á, ông C, bà P hoàn trả cho ông phần đất diện tích 142,1929m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: Ông D và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D cho rằng phần đất tranh chấp ông D là người quản lý sử dụng từ trước đến nay hơn 30 năm, trên đất chỉ trồng lá, phía bà Á chặt lá lấn đất của ông, nguồn gốc đất ông D mua của bà B và bà B1, ông D đã được cấp QSDĐ một phần còn một phần đã đăng ký chưa được cấp QSD, do ông D quản lý phần đất này trên 30 năm nên kiến nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông D.

Anh Châu chị P cho rằng nguồn gốc phần đất của bà Á do ông ngoại để lại sử dụng từ rất lâu, năm 2014 bà Á đăng ký kê khai xin cấp QSDĐ khi đo đạc ranh mốc ông D ký tên xác nhận, năm 2023 gia đình xây hàng rào theo ranh ông D đã chỉ khi đo đạc nhưng phía ông D ngăn cản đến nay, khi làm lộ hai bên có nhờ sáng cuộc cặm một tấm đal làm ranh mặt tiền hai bên hiện vẫn còn, khi gia đình làm hàng rào làm đúng ranh tấm đal này nên kiến nghị HĐXX 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, phần đất ông D đang quản lý sử dụng lớn hơn diện tích được cấp QSDĐ, nếu cộng thêm diện tích đất tranh chấp thì tổng diện tích đất lớn hơn nhiều, trong khi đó diện tích phần đất bà Á nếu cộng cả diện tích đất tranh chấp vẫn còn thiếu so với diện tích đất được cấp QSDĐ, nên kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được ông D thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của ông 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 Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông D: Diện tích đất mà ông D được cấp QSDĐ là 2.020m² thể hiện tại giấy chứng nhận QSDĐ (BL 02), theo hồ sơ xin cấp QSDĐ của ông D được lưu trữ tại Trung tâm kỹ thuật, Công nghệ, Q trắc Tài nguyên và Môi trường thì diện tích đất ông lập hồ sơ xin cấp QSDĐ diện tích cũng 2.020m² (BL 83 đến 92), theo bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 08/4/2024 (BL 68) thì phần đất của ông D đang quản lý không tranh chấp là 2.503,1m² (trong diện tích này gồm đất ông mua của bà B1 và đất sang có nguồn gốc từ Nguyễn Thanh H) hai phần đất thực tế này ông đã quản lý sử dụng thừa 483,1m² so với diện tích ông được cấp QSDĐ, nếu cộng diện tích tranh chấp 124,2m² thì diện tích đất thừa của ông là 607,3m². Ngược lại phần đất của bà Á được cấp QSDĐ là 2.701,2m² (BL 33,34), theo bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp, thì phần đất của bà Á đang quản lý sử dụng không tranh chấp là 2.451m² thiếu hơn so với diện tích đất bà Á được cấp là 250,2m², nếu tính cả diện tích đất tranh chấp thì diện tích đất của bà Á còn thiếu so với diện tích đất bà Á được cấp là 126m². Tại phiên tòa ông D và người bảo vệ quyền lợi cho ông D cho rằng phần đất tranh chấp do ông D quản lý sử dụng, tuy nhiên ông D không chứng minh được ngoài các bụi lá tranh chấp ra thì không có công trình kiến trúc gì trên đất, trong khi trên đất của bà Á cũng có trồng lá như trên phần đất của ông D. Hơn nữa khi ông mua đất của bà B hai bên không đo đạc kích thước các cạnh mà chỉ nói diện tích, trong khi diện tích đất của ông khi đo đạc đủ diện tích khi thỏa thuận mua của bà B. Do đó không có căn cứ xác định phía bị đơn lấn đất đất của ông D, theo đó phía bị đơn chặt lá làm hàng rào trên phần đất tranh chấp không phải của ông D, nên toàn bộ kháng cáo của ông D không được chấp nhận.

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 D được miễn nộp theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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 Nguyễn Văn D, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 211/2024/DS-ST ngày 12/12/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Á, chị Trần Mỹ P và anh Tăng Văn C phải giao trả phần đất lấn chiếm với diện tích 124,2m², tọa lạc tại khóm Đ, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau và yêu cầu bồi thường 10 bụi lá dừa nước với số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

2. Về chi phí đo đạc: Ông Nguyễn Văn D phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc là 11.311.000 đồng (Mười một triệu ba trăm mười một nghìn đồng). Ông D đã thanh toán xong số tiền này.

3. Về án phí dân sự: Án phí sơ thẩm và phúc thẩm ông Nguyễn Văn D là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp nên được miễn toàn bộ.

4. Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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 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 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**

(Đã ký)

Ninh Quang Thế