

Bản án số: 154/2022/DS-PT

Ngày 24/6/2022

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:* Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán:

Ông Đặng Minh Trung

Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lâm Ngọc Trâm 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.

Trong các ngày 23 và 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 4 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/TLST-DS ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2022/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Cao Thị U, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Đường Kênh Xáng Phụng Hiệp, khóm 6, phường T, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lê Trung T2, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: Số 343, Trần Hưng Đạo, khóm 1, phường T, thành phố C..

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Quách Ngọc L – Văn phòng Luật sư Lê Anh Tuấn thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

Địa chỉ: Số 107, Nguyễn D, phường 5, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

**- Bị đơn:** Ông Phan Đại H1, sinh năm 1958 và bà Trần Thị Thuý V, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số 11, đường C, khóm 2, phường 8, thành phố C, tỉnh C..

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Phan Nhật C, sinh năm 1981 (có mặt).

Địa chỉ: Nhà không số, đường An Dương Vương, khóm 2, phường 7, thành phố Cà Mau.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Đỗ Văn T1 – Chi nhánh Công ty Luật TNHH MTV Công Hùng và Cộng sự tại Cà Mau (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị H2, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Đường Kênh Xáng Phụng Hiệp, khóm 6, phường T, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

- Người kháng cáo: Bà Cao Thị U – Là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Nguyên đơn, bà Cao Thị U do ông Lê Trung T2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào ngày 03/5/2005 ông Cao Ngọc Nhượng chuyển nhượng cho ông Phan Đại H1 03 công đất ruộng tầm lớn diện tích  $3.888\text{m}^2$  thuộc một phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng ở thửa số 118, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp 6, phường T, thành phố C., tỉnh Cà Mau. Các bên đã thống nhất tự đo đạc và cắm 4 trụ đá để làm ranh giới. Ngày 19/7/2005, ông H1 được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 979269 diện tích  $3.888\text{m}^2$ . Ranh giới đất được đo đạc và được xác định theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 có cạnh mặt hậu đất giáp với phần đất ông Cao Minh Tông (thửa đất số 61) chiều ngang 53,2m, chiều ngang mặt tiền giáp thửa đất số 118 là 62m và chiều dài một cạnh ở hướng Tây giáp với thửa 118 là 87m, chiều dài còn lại ở hướng Đông giáp thửa 120 là 59m. Việc đo đạc đã được cắm 04 cột mốc. Sau khi nhận đất ông H1 quản lý sử dụng, đào ao phần đất ở hậu đất giáp ông Cao Minh Tông ở thửa số 61. Vào ngày 06/9/2006, UBND đã thu hồi của ông Nhượng diện tích đất  $613,7\text{m}^2$  để mở đường Quản Lộ Phụng Hiệp nằm ở vị trí trước mặt tiền đất của ông H1 nhưng diện tích đất của ông Nhượng bị thu hồi chưa giáp ranh với phần đất ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Nhượng nên phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng còn một phần đất có diện tích  $586,3\text{m}^2$  giáp ranh giữa Quản lộ Phụng Hiệp với phần đất của ông H1 (theo sơ đồ trích đo hiện trạng phần đất có chiều ngang giáp Quản Lộ Phụng Hiệp là 60,04m, chiều ngang giáp mặt tiền đất ông H1 là 59,84m, chiều dài cạnh hướng Đông là 10,67m, chiều dài cạnh ở hướng Tây là 10,98m, diện tích  $586,3\text{m}^2$ ). Phần đất còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng ở các vị trí khác ông Nhượng đã chuyển nhượng cho nhiều người gồm ông H2 Ngọc Khởi nhận chuyển nhượng diện tích  $960\text{m}^2$  vào tháng 11/2005, ông Nguyễn Thông Nhận nhận chuyển nhượng diện tích  $6.876\text{m}^2$  vào tháng 8/2008, đến ngày 24/02/2013 ông Nhượng tiếp tục chuyển nhượng cho ông Khru Tấn Tài phần đất có diện tích  $300\text{m}^2$ , phần đất của ông Nhượng còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng diện tích  $7.013,3\text{m}^2$ . Việc chuyển nhượng đất và việc ông Nhượng bị thu hồi đất đều được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng.

Ngày 28/4/2014, ông Nhượng qua đời nên bà Lê Thị H2 là con ông Nhượng được thừa kế tài sản của ông Nhượng toàn bộ phần đất với diện tích  $7.013,3\text{m}^2$  nhưng bà H2 đã ủy quyền toàn bộ phần đất của ông Nhượng cho bà Cao Thị U để bà U trả nợ cho Ngân hàng thay ông Nhượng và các khoản nợ bên ngoài với tổng số tiền nợ là 280.000.000 đồng. Việc ủy quyền được công chứng vào ngày

16/01/2015. Vào tháng 9/2015 bà U chuyển nhượng cho ông Lê Trung T2 phần đất giáp ranh giữa Quản lộ Phụng Hiệp với phần đất của ông Nhượng còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng, ông T2 đã thuê san lấp mặt bằng bằng đất đen để đắp đất bằng mặt lộ và cặm 38 cọc bê tông quản lý đất nhưng khi làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp với ông H1 do ông H1 không chịu ký tên chủ đất giáp ranh và ông H1 yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết cho rằng bà U lấn chiếm đất của ông H1. Ngày 26/4/2016, Ủy ban nhân dân phường Tân Thành có lập biên bản hòa giải nhưng không thành. Do đó ông H1 và bà V đã nhận chuyển nhượng phần đất của bà Nguyễn Thị Yến phần đất giáp ranh đất ông H1 có chiều dài từ hậu đất giáp thửa đất số 61 của ông Tông đến mặt tiền Quảng Lộ Phụng Hiệp để ông H1 và bà V có lối vào đất của ông H1 và bà V. Ngày 19/6/2021, ông H1 và bà V ngang nhiên nhổ 38 cọc bê tông do ông T2 cặm để làm hàng rào tường bao hết phần đất ông T2 đã san lấp. Bà U ngăn cản và báo chính quyền địa phương ngăn cản việc xây dựng trái phép, chính quyền địa phương lập biên bản ngày 21/6/2021, bà U đề nghị công H1 ngừng xây dựng chờ giải quyết nhưng ông H1 cam kết nếu giải quyết phần đất tranh chấp của bà U thì ông H1 tự tháo dỡ hàng rào, không yêu cầu bồi thường nên ông H1 tiếp tục xây dựng đến khi hoàn thành xong hàng rào và quản lý phần đất của bà U với diện tích 586,3m<sup>2</sup> (theo sơ đồ đo đạc).

Nay bà Cao Thị U yêu cầu ông H1 và bà V tháo dỡ hàng rào trả lại phần diện tích đất đã lấn chiếm. Đối với việc bà U chuyển nhượng đất cho ông T2 hai bên chỉ làm giấy tay và việc ông T2 san lấp mặt bằng và cặm 38 cọc bê tông, ông T2 và bà U tự thỏa thuận sau khi bà U khởi kiện ông H1 và bà V đòi lại đất.

*Bị đơn ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy Vân do anh Phan Nhật Cường là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 03/5/2005, ông Phan Đại H1 nhận chuyển nhượng của ông Cao Ngọc Nhượng diện tích 3.888m<sup>2</sup>, nằm trong thửa số 118, tờ bản đồ số 05 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng có diện tích là 16.452m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 6, phường T, thành phố C., tỉnh Cà Mau, giá chuyển nhượng 180.000.000 đồng, khi nhận chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay ghi “Tờ cam kết sang nhượng đất”. Tại giấy tay do các bên ký tên thể hiện phần đất ông Nhượng chuyển nhượng cho ông H1 có vị trí một phía giáp lộ giới Quản lộ Phụng Hiệp, theo cột mốc đã cắm, hai phía giáp ranh chủ đất khác và một phía giáp đất còn lại. Đến ngày 17/5/2005, ông H1, bà V và ông Nhượng đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng đất theo mẫu do UBND phường Tân Thành xác nhận kèm theo sơ đồ đo vẽ của địa chính có vị trí kích thước đất chuyển nhượng được xác định hậu đất giáp với phần đất ông Cao Minh Tông (thửa đất số 61) có chiều ngang 53,2m, chiều ngang mặt tiền giáp thửa đất số 118 là 62m, chiều dài một cạnh giáp với thửa đất số 120 có cạnh dài 59m, chiều dài cạnh còn lại giáp thửa 118 có cạnh dài 87m. Ông H1 và bà V được Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 979269 diện tích 3.888m<sup>2</sup> vào ngày 19/7/2005. Ông H1 và bà V đã quản lý và sử dụng phần đất nêu trên và đào ao nuôi cá ở phần hậu đất giáp thửa đất 61 của ông Tông. Năm 2015 bà Cao Thị U giao cho ông T2 san lấp mặt bằng và đổ trụ bê tông bao chiếm phần đất mặt tiền của ông H1 ở vị trí giáp Quản lộ Phụng

Hiệp, sau khi ông H1 phát hiện bà U đã cắm xong cột bê tông thì ông H1 yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Tại biên bản ngày 26/4/2016 UBND phường Tân Thành hòa giải nhưng không thành, tháng 5/2016 ông H1 đã nhận chuyển nhượng của bà Yên phần đất liền kề với đất ông H1 có chiều ngang 13,5m, chiều dài từ hậu đất giáp đất ông Tông ở thửa 61 đến mặt tiền Quản lộ Phụng Hiệp. Đến tháng 6/2021 ông H1 bà V đã nhổ toàn bộ cọc hàng rào của bà U để xây hàng rào tường bao bọc hết toàn bộ diện tích đất của ông H1 và bà V nhận chuyển nhượng của bà Yên và ông Nhượng ở vị trí giáp Quản Lộ Phụng Hiệp nên thì bà U ngăn cản, chính quyền địa phương có lập biên bản vào ngày 21/6/2021, bà U yêu cầu gia đình ông H1 ngừng thi công nhưng ông H1 không đồng ý vì ông H1 xác định ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Nhượng 3.888m<sup>2</sup> là phần đất được đo từ vị trí giáp Quản lộ Phụng Hiệp trở vào hậu đất, nên khi ông H1 xây dựng hàng rào, ông H1 đã lấp lại một phần ao do ông H1 đào giáp thửa đất số 61 của ông Tông để trả lại cho bà U. Ông H1 có cam kết nếu bà U khởi kiện phần đất tranh chấp thuộc về của bà U thì ông H1 tự tháo dỡ hàng rào không có yêu cầu bồi thường nên ông H1 đã tiếp tục xây dựng hoàn thành hàng rào. Hiện nay bà U khởi kiện yêu cầu gia đình ông H1 tháo dỡ hàng rào trả lại diện tích 586,3m<sup>2</sup> ông H1 và bà V không đồng ý. Đối với việc ông H1 tháo dỡ cọc bê tông của bà U, do bà U không yêu cầu ông H1 trả giá trị các cọc bê tông hàng rào nên ông H1 không bồi thường.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau quyết định:*

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị U về việc buộc bị đơn ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy Vân trả phần đất diện tích theo đo đạc 586,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 6, phường T, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 09/3/2022 nguyên đơn là bà Cao Thị U có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà U.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 đại diện theo ủy quyền của bà U giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Ông T2 và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà U tranh luận cho rằng, phần đất 3.888m<sup>2</sup> của ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Nhượng là phần đất được đo từ vị trí ở mặt hậu giáp ranh đất thửa 61 của ông Tông đo ra hướng mặt tiền, phần đất tranh chấp hiện nay là phần đất còn lại của ông Nhượng có một cạnh giáp với đất ông H1 và một cạnh giáp với Quản lộ Phụng Hiệp. Theo sơ đồ đo đạc đất ngày 26/02/2020 với sơ đồ thửa đất của ông H1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 thể hiện phần đất của ông H1 có cạnh ở hướng Tây còn cách 10,98m và cạnh ở hướng Đông còn cách 10,67m mới đến ranh hành lang Quản lộ Phụng Hiệp. Khi Nhà nước thu hồi đất của ông Nhượng diện tích 613,7m<sup>2</sup> để làm Lộ Phụng Hiệp thì chưa giáp đến ranh đất ông H1 nhận chuyển nhượng, nên mặt tiền đất ông H1 chưa giáp Quản lộ Phụng Hiệp. Do khi ông H1 nhận chuyển nhượng đất vào ngày 03/5/2005 thì Quản Lộ Phụng Hiệp chưa được đo đạc nên chưa xác định ranh giới phần đất của ông Nhượng bị thu hồi nên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 thể hiện cạnh mặt tiền giáp thửa 118 còn lại của ông Nhượng. Sau khi bà U nhận thừa kế đất của ông

Nhượng, đến năm 2015 bà U giao đất cho ông T2 san lấp mặt bằng và đổ cọc bê tông bao khuôn viên phần đất của bà U giáp Quản lộ Phụng Hiệp. Ông H1 cho rằng bà U chiếm đất mặt tiền của ông H1 nhưng ông H1 không khởi kiện để yêu cầu bà U tháo dỡ hàng rào, năm 2016 ông H1 nhận chuyển nhượng phần đất của bà Yến liền kề để có lối đi vào đất, đến tháng 6 năm 2021 ông H1 đã tự tháo dỡ 38 cọc bê tông của bà U để xây hàng rào tường trên phần đất của bà U nên bà U yêu cầu ông H1 và bà V tháo dỡ hàng rào để trả đất.

Ông C và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 và bà V tranh luận cho rằng, khi ông H1 nhận chuyển nhượng đất của ông Nhượng thì Quản lộ Phụng Hiệp đã được định vị và xác định được ranh giải phóng mặt bằng, theo “Tờ cam kết sang nhượng đất” ngày 03/5/2005 có ghi một phía giáp lộ giới Quản lộ Phụng Hiệp theo cột mốc đã cắm. Năm 2005, ông H1 nhận đất và cho người thân mượn đất để đào ao phần đất giáp thửa đất 61 của ông Tông để nuôi cá và quản lý đất. Năm 2015 bà U đổ cọc bê tông bao hết phần đất mặt tiền của ông H1 giáp Quản lộ Phụng Hiệp, đất của ông H1 không có lối ra nên ông H1 đã yêu cầu chính quyền giải quyết vào tháng 4 năm 2016 nhưng không thành, tháng 5 năm 2016 ông H1 nhận chuyển nhượng phần đất của bà Yến liền kề đất ông H1 để có lối đi vào đất, năm 2019 bà U kiện ông H1 nhưng sau đó bà U rút đơn vào năm 2020, đến tháng 6/2021 ông H1 mới nhờ hàng cọc bê tông của bà U để xây hàng rào thì bà U mới ngăn cản và khởi kiện cho đến nay. Phần đất của ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Nhượng diện tích 3.888m<sup>2</sup> là phần đất được đo từ hành lang Quản lộ Phụng Hiệp trở vào, nên năm 2021 khi ông H1 xây hàng rào, ông H1 đã lấp lại các ao đã đào vào năm 2005 giáp thửa 61 của ông Tông để trả lại phần đất thừa cho bà U. Hiện nay phía ngoài hàng rào ở hậu đất ông H1 giáp với đất của ông Tông ở thửa 61 được ông H1 xác định là phần đất còn lại của ông Nhượng khi ông Nhượng chuyển nhượng đất cho ông H1 vào năm 2005.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: 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 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Buộc ông H1 và bà V tháo dỡ hàng rào trả cho bà U diện tích đất 586,3m<sup>2</sup>.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:**

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị U, Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 03/5/2005, ông Cao Ngọc Nhượng có chuyển nhượng cho ông Phan Đại H1 diện tích đất 3.888m<sup>2</sup>, được thể hiện tại giấy tay ghi “Tờ cam kết sang nhượng đất” được vợ chồng ông Nhượng ký tên và được bà U thừa nhận. Tại giấy tay chưa thể hiện chiều ngang, chiều dài phần đất chuyển nhượng và tứ cận giáp ranh đất, chỉ thể hiện một phía giáp lộ giới Quản lộ Phụng Hiệp theo cột mốc đã cắm, hai phía giáp ranh chủ đất khác và một phía giáp đất còn lại. Đến ngày 17/5/2005, ông H1, bà V và vợ chồng ông Nhượng đã ký lại hợp đồng chuyển nhượng đất theo mẫu do UBND phường Tân Thành xác nhận với diện tích đất chuyển nhượng là 3.888m<sup>2</sup>

thuộc thửa đất số 118 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng. Ngày 19/7/2005, ông H1 và bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 và bà V có diện tích 3.888m<sup>2</sup>, vị trí đất thể hiện tại sơ đồ thửa đất ở trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, cụ thể một cạnh giáp thửa đất số 61 của ông Cao Minh Tông có chiều ngang 53,2m (được xác định là mặt hậu ở hướng Bắc), một cạnh chiều ngang giáp thửa 118 là 62m (được xác định là mặt tiền ở hướng Nam) hai cạnh còn lại ở hai bên được xác định cạnh ở hướng Tây giáp thửa 118 có chiều dài 87m, cạnh ở hướng Đông giáp thửa đất số 120 chiều dài 59m.

Tại hồ sơ và tại phiên tòa, ông C là người đại diện theo ủy quyền của ông H1 cũng thừa nhận sau khi ông H1 nhận chuyển nhượng đất của ông Nhượng, ông H1 đã nhận đất và cho người khác mượn đất để sử dụng và đào ao phần đất giáp ranh đất ông Cao Minh Tông ở thửa số 61 vào năm 2005 để nuôi cá. Khi ông H1 nhận chuyển nhượng diện tích đất 3.888m<sup>2</sup> tại thửa 118 của ông Nhượng thì phần đất của ông Nhượng vẫn còn diện tích 12.564m<sup>2</sup>. Do đó tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 (BL76a) thể hiện có hai cạnh giáp thửa 118, trong đó có một cạnh chiều ngang 62m được xác định là mặt tiền, còn một cạnh giáp thửa 61 là mặt hậu và một cạnh giáp thửa 120. Do đó có cơ sở cho rằng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 vào năm 2005 đã thể hiện một cạnh ở mặt hậu giáp ranh thửa 61 đất của ông Tông đo ra hướng Nam là Quản lộ Phụng Hiệp. Vì vậy diện tích đất còn lại của ông Nhượng sau khi được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Cà Mau chỉnh lý tại trang 4, diện tích đất của ông Nhượng còn lại tại thửa 118 diện tích 12.564m<sup>2</sup> (BL 76).

[2] Ông H1 cho rằng khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông Nhượng vào ngày 03/5/2005, ông H1 xác định đã có mốc lộ giới Quản lộ Phụng Hiệp nên diện tích đất 3.888m<sup>2</sup> được đo từ mốc lộ giới trở vào là đất của ông H1. Tuy nhiên theo hồ sơ thể hiện, ngày 20/4/2005 Ban Giải phóng mặt bằng đường Quản Lộ Phụng Hiệp mới kí hợp đồng với Trung Tâm kỹ thuật, công nghệ, quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau để đo đạc lập bản đồ địa chính, điều tra tài sản trên đất, cắm mốc ranh giới thửa đất để giải phóng mặt bằng, phục vụ công tác bồi thường xây dựng đường Quản lộ Phụng Hiệp. Đến ngày 07/5/2005 thì cơ quan chức năng mới lập biên bản kiểm kê đất và tài sản trên đất của ông Nhượng, và xác định diện tích đất bị thu hồi (BL 253 - 255). Đến ngày 24/5/2005 mới đo vẽ và xác định được vị trí ranh giới thửa đất của ông Nhượng bị thu hồi giải tỏa với diện tích 613,7m<sup>2</sup> được thể hiện tại hồ sơ kỹ thuật thửa đất (BL 252). Như vậy vào ngày 03/5/2005 ông H1 nhận chuyển nhượng đất của ông Nhượng thì mốc lộ giới Quản lộ Phụng Hiệp chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định trên thực địa, nên tờ cam kết sang nhượng đất bằng giấy tay ghi giáp mốc lộ giới chỉ là lộ dự kiến nên không có ranh giới cụ thể để ông H1 và ông Nhượng xác định mốc lộ giới để đo từ mốc lộ giới vào. Ngoài ra, khi ông H1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nhượng 1 phần thửa đất số 118 của ông Nhượng và được xác định đo từ thửa đất số 61 của ông Tông đo ra hướng lộ giới nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 có mặt tiền không thể hiện giáp ranh giới Quản lộ Phụng mà thể hiện giáp thửa 118 của ông Nhượng còn lại. Ngày 16/3/2006 Hội đồng thẩm định

UBND tỉnh Cà Mau mới lập biên bản về việc bồi thường hỗ trợ và tái định cư tuyến đường Quản lộ Phụng Hiệp (BL 393). Vào ngày 06/9/2006 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng mới được điều chỉnh diện tích 613,7m<sup>2</sup> để làm Quản lộ phụng Hiệp. Do đó ông H1 cho rằng theo giấy tay sang đất của ông H1 vào ngày 03/5/2005 đã xác định có ranh giới Quản lộ Phụng Hiệp nên diện tích đất 3.888m<sup>2</sup> của ông H1 được đo từ ranh giới Quản lộ phụng Hiệp trở vào hậu đất là không có cơ sở.

[3] Tại phiên tòa, ông C đại diện theo ủy quyền của ông H1 cho rằng khi ông H1 nhận chuyển nhượng đất thì phải nhận chuyển nhượng đến lộ giới nhưng thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 vẫn do ông H1 và bà V quản lý không thể hiện cạnh mặt tiền giáp lộ giới nhưng ông H1 không có yêu cầu gì về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực tế ông H1 quản lý, sử dụng diện tích đất 3.888m<sup>2</sup> từ năm 2005 đến nay là phần đất có hậu đất giáp đất ông Tông ở thửa 61 đo ra thì chưa giáp lộ giới.

[4] Theo Công văn số 1586-UBND-TH ngày 26/5/2022, của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định diện tích đất 586,3m<sup>2</sup> đang tranh chấp giữa ông H1 với bà U nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1, tuy nhiên theo Công văn số 1979-UBND-TH ngày 22/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau lại xác định phần đất của ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo sơ đồ thửa đất có một cạnh giáp thửa 61, hai cạnh ở hướng Đông và hướng Tây cũng được xác định độ dài một cạnh hướng Tây là 87m và cạnh hướng Đông là 59m, diện tích đất ông H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.888m<sup>2</sup>.

Theo sơ đồ đo đạc đất ngày 26/02/2020 của Trung tâm công nghệ, kỹ thuật, quan trắc Tài Nguyên và Môi trường xác định, cạnh ở hướng Tây được đo từ ranh đất giáp thửa đất 61 của ông Tông đo ra đến ranh hành lang Quản lộ Phụng Hiệp có chiều dài là 96,88m, trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 được xác định đo từ ranh ở thửa số 61 đo ra hướng Quản lộ Phụng hiệp là 87m. Như vậy, cạnh ở hướng Tây thừa so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 là 9,88m. Cạnh ở hướng Đông được đo từ ranh đất giáp thửa đất 61 của ông Tông đo ra đến ranh hành lang Quản lộ Phụng Hiệp có chiều dài là 68,38m trong khi đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 được xác định đo từ ranh ở thửa số 61 đo ra hướng Quản lộ Phụng Hiệp là 59m. Như vậy cạnh hướng Đông thừa 9,38m.

Tại Công văn số 1586-UBND-TH ngày 26/5/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định diện tích đất 586,3m<sup>2</sup> giáp hành lang Quản lộ Phụng Hiệp đang tranh chấp hiện nay giữa bà U với ông H1 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 là mâu thuẫn với Công văn số 1979-UBND-TH ngày 22/6/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau. Lý do, tổng diện tích phần đất được đo đạc từ cạnh giáp thửa 61 đo ra đến hành lang Quản lộ Phụng Hiệp là 4.454m<sup>2</sup> nhưng phần đất ông H1 nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.888m<sup>2</sup> được xác định đo từ cạnh giáp thửa 61 trở ra hướng lộ giới. Như vậy phần đất của ông H1 thừa chiều dài hai cạnh ở hướng Đông và hướng Tây với diện tích 586,3m<sup>2</sup> là phần đất giáp với hành

lang Quản lộ Phụng Hiệp không thể thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1. Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau xác định diện tích đất thừa là 586,3 m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 mà không xác định được vì sao đất của ông H1 thừa diện tích nêu trên.

Căn cứ theo hồ sơ chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1 do UBND thành phố Cà Mau cung cấp thì việc UBND thành phố Cà Mau xác định diện tích đất tranh chấp 586,3m<sup>2</sup> nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 là không có cơ sở.

Ông H1 xác định phần đất diện tích 3.888m<sup>2</sup> của ông H1 được đo từ vị trí giáp hành lang Quản lộ Phụng Hiệp trở vào hậu đất thì đất của ông H1 còn một khoảng đất diện tích 558,1m<sup>2</sup> (có chiều dài cạnh ở hướng Tây là 11,08m và chiều dài cạnh ở hướng Đông là 9,73m) mới giáp với thửa 61 của ông Tông. Như vậy không phù hợp sơ đồ vị trí thửa đất của ông H1 khi được đo đạc và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo hồ sơ cấp đất cho ông H1 có tứ cận là ông Tông chủ đất tại thửa 61 kí tên, tại biên bản làm việc ngày 10/6/2022 (BL 360) ông Tông cũng đã thừa nhận đã kí tên chủ đất giáp ranh ở thửa đất số 61 để ông H1 làm hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H1 đã nhận đất và đào ao sử dụng phần đất giáp ranh với đất ông Tông ở thửa số 61, năm 2021 ông H1 xây hàng rào khuôn viên đất ông H1, khi xây hàng rào ông H1 đã để lại phần đất diện tích 558,1m<sup>2</sup> giáp đất của ông Tông ra ngoài hàng rào của ông H1. Việc ông Tông trình bày phù hợp với lời trình bày của ông C tại biên bản làm việc ngày 31/5/2022 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông C đã thừa nhận ông H1 đã cho người thân mượn đất để đào ao nuôi cá phần đất giáp ranh đất ông Tông từ năm 2005 đến năm 2021 ông H1 xây hàng rào bao khuôn viên đất của ông H1 nên ông H1 đã lấp lại một phần ao, khi xây hàng rào đã bỏ phần đất ao đã lấp ra phía ngoài hàng rào của ông H1.

[5] Ông C cho rằng khi ông H1 nhận chuyển nhượng đất là phần đất giáp ranh với lộ giới Quản lộ Phụng Hiệp, ông H1 xác định từ tim lộ Quản lộ Phụng Hiệp đo ra mỗi bên là 13,5m để ông H1 xác định mốc lộ giới để đo diện tích đất 3.888m<sup>2</sup> từ mốc lộ giới trở vào hậu đất nhưng ông H1 không chứng minh được phần đất giáp ranh quản lộ phụng Hiệp đến đâu, trong khi Công văn số 1220/CQLĐB4-QLBTĐB ngày 02/6/2022 của Tổng cục đường bộ Việt Nam do Cục Quản lý đường bộ IV xác định Quản lộ Phụng Hiệp tại vị trí đất tranh chấp hiện nay giữa ông H1 và bà U có khoảng cách từ tim đường đến mốc lộ giới là 21m. Do đó việc ông H1 xác định diện tích đất tranh chấp hiện nay có diện tích 586,3m<sup>2</sup> là phần đất của ông H1 nằm trong diện tích đất ông H1 đã nhận chuyển nhượng của ông Nhượng giáp hành lang Quản lộ Phụng Hiệp là không có cơ sở.

[6] Xét thấy, tổng diện tích đất của ông Nhượng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng được cấp vào năm 2001 có tổng diện tích 19.651m<sup>2</sup>, trong đó diện tích đất trồng lúa ở thửa 118 là 16.452m<sup>2</sup>, sau khi chuyển nhượng cho ông H1 diện tích 3.888m<sup>2</sup> ở thửa 118 thì diện tích đất còn lại của ông Nhượng diện tích 15.763m<sup>2</sup> trong đó thửa 118 còn lại diện tích là 12.564m<sup>2</sup>. Ông Nhượng đã được chỉnh lý trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng (BL 76). Do đó phần đất của ông H1 nhận chuyển nhượng của ông Nhượng 3.888m<sup>2</sup>,



ông H1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phần đất còn lại ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H1 đương nhiên là đất của ông Nhượng. Đến ngày 22/11/2005 ông Nhượng chuyển nhượng cho ông H2 Ngọc Khởi diện tích 960m<sup>2</sup>, ngày 06/9/2006 Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau đã thu hồi của ông Nhượng diện tích đất 613,7m<sup>2</sup> để mở đường Quảng lộ Phụng Hiệp, đến ngày 01/8/2008 ông Nhượng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Thông Nhận diện tích 6.876m<sup>2</sup>, đến ngày 24/02/2013 ông Nhượng tiếp tục chuyển nhượng cho ông Khuru Tấn Tài phần đất có diện tích 300m<sup>2</sup>. Việc ông Nhượng chuyển nhượng đất và ông Nhượng bị thu hồi đất đều được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh xác nhận tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng. Hiện nay, phần đất của ông Nhượng còn lại theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng diện tích 7.013,3m<sup>2</sup>. Diện tích đất này hiện nay được xác định bao gồm cả diện tích đất 586,3m<sup>2</sup> đang tranh chấp. Ngày 28/4/2014, ông Nhượng qua đời nên bà Lê Thị H2 là con ông Nhượng được thừa kế tài sản của ông Nhượng nhưng bà H2 đã ủy quyền toàn bộ phần đất của ông Nhượng cho bà Cao Thị U diện tích 7.013,3m<sup>2</sup>. Do đó, hiện nay phần đất tranh chấp diện tích 586,3m<sup>2</sup> vẫn thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng do bà U được nhận thừa kế hợp pháp.

[7] Vào năm 2016, bà U đã giao cho ông Lê Trung T2 thuê san lấp mặt bằng và cặm 38 cọc bê tông quản lý phần đất diện tích 586,3m<sup>2</sup>. Tại biên bản giải quyết tranh chấp đất do ông H1 yêu cầu bà U trả đất vào ngày 26/4/2016, Ủy ban nhân dân phường Tân Thành có lập biên bản hòa giải nhưng không thành. Ông H1 cho rằng bà U chiếm đất của ông H1 và đổ trụ bê tông trên phần đất của ông H1 nhưng ông H1 cũng không khởi kiện bà U để yêu cầu bà U tháo dỡ các trụ bê tông. Vào tháng 5/2016, ông H1 mua phần đất của bà Yến có chiều ngang mặt tiền giáp hành lang Quản lộ Phụng Hiệp là 13,5m, chiều dài từ mặt hậu đất giáp đất ông Tông đến mặt tiền là hành lang Quản lộ Phụng Hiệp liền kề với đất của ông H1 để có lối vào đất của ông H1. Vào tháng 6/2021, ông H1 đã tháo dỡ tất cả các cọc bê tông của bà U để xây hàng rào bằng bê tông nên bà U ngăn cản. Tại biên bản ngày 21/6/2021 do chính quyền địa phương lập biên bản với ông H1 yêu cầu ông H1 ngừng việc thi công xây dựng hàng rào nhưng ông H1 đã cam kết khi giải quyết phần đất tranh chấp thuộc bà U thì ông H1 tự tháo dỡ không yêu cầu. Do xác định phần đất tranh chấp diện tích 586,3m<sup>2</sup> thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nhượng do bà U là người được thừa kế đã bị ông H1 và bà V lấn chiếm để xây hàng rào bê tông nên buộc ông H1 và bà V tháo dỡ hàng rào trả đất cho bà U diện tích đất 586,3m<sup>2</sup> là phù hợp.

[8] Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của bà U là có cơ sở nên được hội đồng xét xử chấp nhận, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

[9] Đối với ông Lê Trung T2 là người đại diện theo ủy quyền của bà U cho rằng năm 2015, ông T2 đã nhận chuyển nhượng của bà U diện tích đất 586,3m<sup>2</sup> chỉ làm giấy tay, chưa chuyển tên quyền sử dụng đất nhưng ông T2 đã thuê người đổ cọc bê tông và san lấp mặt bằng trên phần đất nhận chuyển nhượng, năm 2016 thì phát sinh tranh chấp với ông H1 và đến tháng 6/2021 đã bị ông H1 nhổ cọc bê tông để ông H1 xây hàng rào nhưng ông T2 không yêu cầu ông H1 bồi thường thiệt hại,

trong quá trình giải quyết vụ án, ông T2 không có yêu cầu gì đối với bà U mà yêu cầu tự thỏa thuận với bà U sau khi bà U khởi kiện ông H1 đòi lại đất, đồng thời ông T2 từ chối tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, do đó cấp sơ thẩm không đưa ông T2 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

[10] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Chi phí tố tụng: Ông H1 và bà V phải chịu theo quy định.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Do bà U, ông H1 và bà V là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn án phí theo quy định.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của 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 mức thu miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị U. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 38/2022/DS-ST ngày 25 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị U. Buộc bị đơn ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy Vân tháo dỡ hàng rào trả cho bà Cao Thị U phần đất diện tích 586,3m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm 6, phường T, thành phố C., tỉnh Cà Mau.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp với phần đất ông Phan Đại H1 có chiều dài M<sub>7</sub>M<sub>8</sub> là 10,67m.

Hướng Tây giáp phần đất của bà Phạm Thị Hoa Trung có chiều dài M<sub>1</sub>M<sub>2</sub> là 10,98m.

Hướng Nam giáp với Quản lộ Phụng Hiệp có chiều ngang M<sub>1</sub>M<sub>8</sub> là 60,04m.

Hướng Bắc giáp với phần đất ông Phan Đại H1 có chiều ngang M<sub>2</sub>M<sub>7</sub> là 59,84m.

*(Có sơ đồ đo đạc ngày 26/02/2020 kèm theo)*

Về chi phí tố tụng: Ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy Vân phải chịu chi phí đo đạc và định giá tài sản tổng cộng 17.569.000 đồng. Đã qua bà Cao Thị U đã dự nộp, buộc ông H1 và bà V phải hoàn trả lại cho bà U 17.569.000 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị U, ông Phan Đại H1 và bà Trần Thị Thúy Vân được miễn nộp.

*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 dân sự, 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 quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 thành phố Cà Mau;
- Chi Cục THADS thành phố Cà Mau ;
- 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**

**Bùi Thị Phương Loan**



