

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN NĂM CĂN
TỈNH CÀ MAU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 57/2020/DS-ST
Ngày 11-12-2020
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất

**NHÂN D
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN NĂM CĂN, TỈNH CÀ MAU**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Kiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Xuân Chính.

Ông Nguyễn Quốc Thống.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Tú Hương – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Năm Căn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Năm Căn tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Năm Căn xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 157/2020/TLST - DS ngày 04 tháng 8 năm 2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 79/2020/QĐXXST – DS ngày 12 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Đ, sinh năm 1956 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp KA, xã TG, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Cao Văn C, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp KA, xã TG, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Ngô Thị B, sinh năm 1976 (có mặt).

+ Anh Cao Minh C1, sinh năm 1997 (có mặt).

+ Anh Cao Dương C2, sinh năm 1999 (có mặt).

+ Chị Nguyễn Hồng Đ1, sinh năm 2002 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp KA, xã TG, huyện NC, tỉnh Cà Mau.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 29/7/2020 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị Đ trình bày:* Năm 2007 bà và chồng bà tên Hồ Văn S (đã chết) được nhà nước cấp 01 phần đất diện tích 22.715,7m² tọa lạc ấp Kinh 17, xã Tam Giang, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, bà thế chấp giấy chứng nhận cho Ngân hàng nên không biết đất được cấp như thế nào. Hộ giáp ranh hướng bắc là ông Nguyễn Văn T đã vào nhận đất sử dụng trước gia đình của bà, bờ ranh đất hai bên đã có, bờ từ mặt tiền đến mí đất rừng mỗi bên sử dụng ½ bờ, từ mí đất rừng đo trở ra sau hậu đất gia đình bà không có bờ mà sử dụng bờ của ông T. Sau đó ông T chuyển nhượng đất lại cho ông C và đi khỏi địa phương.

Năm 2012 bà sang nhượng cho ông Phạm Quốc D (hộ giáp ranh hướng nam) khoảng ½ diện tích và làm kè thêm đất vào bờ của anh C (từ mí đất rừng đo trở ra sau hậu đất), nên có kênh cặp bờ anh C và lúc này hai bên thống nhất phân chia ranh chung là ½ bờ từ tiền tới hậu. Đến năm 2019 bà chuyển nhượng toàn bộ phần hậu đất cho ông Phạm Quốc D, vị trí đến ½ bờ chung với ông C và nhận giấy chứng nhận về xem và phát hiện hậu đất của bà không đúng so với giấy chứng nhận được cấp.

Khi chính quyền địa phương vào giải quyết nên biết đất của bà ngang mặt tiền và hậu là 48,9m, dài 464,5m. Bà khẳng định cái bờ của bên ông C có từ khi gia đình bà vào nhận đất sử dụng cho đến nay không có thay đổi hiện trạng, nên đất của gia đình bà bị lấn ranh trước khi ông C vào chuyển nhượng đất.

Nay bà kiện yêu cầu trả đất theo sơ đồ đo đạc diện tích 1.347,3m². Nếu yêu cầu của bà được chấp nhận thì bà hỗ trợ 5.000.000 đồng cho ông C làm lại bờ mới và đồng ý chia đôi chi phí tố tụng.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Cao Văn C trình bày:* Năm 2012 ông vào nhận chuyển nhượng phần đất của ông Nguyễn Văn T diện tích 2,2ha, khi nhận đất không đo đạc nhưng giáp ranh với gia đình bà Đ đã có bờ ranh chạy dài từ tiền tới hậu, riêng bờ phía sau hậu đất (đang tranh chấp dài 157,43m) của gia đình ông, phía bà Đ không có bờ. Quá trình quản lý và sử dụng ông giữ y hiện trạng, không thay đổi nên không có sự việc ông lấn ranh đất của bà Đ. Cũng năm 2012 bà Đ kêu xáng kè thêm vào bờ ranh phía sau hậu (bờ đang tranh chấp), nên lúc này thỏa thuận phân chia mỗi bên ½ bờ và sử dụng ổn định cho đến năm 2019 bà Đ sang nhượng đất cho ông D và phát sinh tranh chấp. Khi tranh chấp ra xã thì cán bộ xã, ấp vào đo đạc nói đất ông phía sau hậu dư 5m và ông đồng ý giao trả cho bà Đ ngang 05 mét diện tích 832,1m² này để cho đất thẳng ranh như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bà Đ phải giao lại cho ông 5.000.000 đồng chi phí làm lại bờ ranh và 5.000.000 đồng tiền công lao động trên đất. Việc bà Đ cho rằng ông lấn ranh ngang hơn 10m là ông không đồng ý giao trả lại cho bà Đ.

- *Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị B, anh Cao Minh C1 và Cao Dương C2 trình bày:* Thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu trên của ông Cao Văn C.

- Tại phiên tòa Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về thủ tục tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định pháp luật về thủ tục tố tụng giải quyết vụ án dân sự. Qua xem xét lời trình bày của các đương sự và các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Đại diện viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 203 Luật đất đai, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đ. Buộc ông C phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Đ 1.347,3m² bằng số tiền 53.892.000 đồng. Chi phí tố tụng bà Đ và ông C mỗi bên chịu ½. Án phí dân sự sơ thẩm ông C chịu theo quy định pháp luật số tiền 2.694.600 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Chị Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt chị Đ1 là đúng quy định.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đ và bị đơn ông C thống nhất được chi phí làm mới lại bờ ranh dài 157,43m giá 5.000.000 đồng; giá đất tranh chấp 40.000 đồng/1m²; trên đất tranh chấp có 50 cây được đường kính trên 10cm giá 40.000 đồng/01 cây nên các đương sự không yêu cầu định giá. Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với giá thị trường và phù hợp quy định của pháp luật nên được xem xét chấp nhận.

[2] Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp diện tích qua đo đạc thực tế 1.471,2m², tọa lạc ấp Kinh 17, xã Tam Giang, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau. Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ và ông C, biên bản xác minh nguồn gốc đất ngày 09/12/2020 của UBND xã Tam Giang và lời trình bày của các đương sự, xét nguồn gốc đất của bà Phạm Thị Đ được Nhà nước cấp vào ngày 26/8/2010 do ông Hồ Văn S (chồng bà Đ đứng tên) diện tích 22.715m², trong đó tại thửa 119 diện tích 4.969,9m² (đất rừng sản xuất), tại thửa 120 diện tích 17.745,8m²; năm 2011 ông S chết, bà Đ nhận thừa kế và lập thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất lại cho bà Đ đứng tên vào ngày 09/9/2015 và diện tích được cấp không thay đổi so với giấy chứng nhận ông S được cấp. Nguồn gốc đất của ông C là của ông Nguyễn Văn T được Nhà nước cấp nhận đất tái định cư vào ngày 03/4/2009 diện tích 21.081,2m², trong đó tại thửa 116 diện tích 17.000m², tại thửa 115 diện tích 4.081,2m² (đất rừng sản xuất); ngày 15/10/2012 ông T chuyển nhượng lại cho ông C và bà B diện tích đất nêu trên và ngày 27/12/2012 ông C, bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích được cấp không thay đổi so với giấy chứng nhận ông T được cấp.

[3] Hồ sơ cấp đất cho bà Đ năm 2015 có thể hiện kích thước chiều ngang mặt tiền và mặt hậu là 48,9m, qua đo đặc điểm tranh chấp tại vị trí hậu đất (1/2 bờ ranh cũ là điểm M8) của bà Đ thiếu 11,61m và qua đo đặc thực tế đất bà Đ có diện tích 21.509,5m² (đã tính diện tích chuyển nhượng năm 2012 cho ông D là 11.353,6m²) là thiếu 1.205,5m² so với giấy chứng nhận được cấp (chưa tính diện tích đất tranh chấp 1.471,2m²); đất ông C và bà B có diện tích 21.844,9m² là dư 763,7m² so với giấy chứng nhận được cấp (chưa tính diện tích đất tranh chấp 1.471,2m²), hồ sơ cấp đất cho ông C và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện kích thước các cạnh của thửa đất. UBND xã Tam Giang là cơ quan quản lý đất trước khi cấp đất cho ông S và ông T, cũng là cơ quan tham mưu cho UBND huyện Năm Căn trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xác định khi cấp đất cho ông S và ông T là ranh giới thẳng, nhưng do chủ sử dụng lên bờ bao không đúng theo vị trí được cấp; đối chiếu hồ sơ cấp đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T, ông S, bà Đ, ông C và bà B thì ranh giới đất hai bên thẳng, tuy nhiên hiện trạng sử dụng tại vị trí đất rừng bị cong lệch về phía đất của bà Đ. Diện tích tranh chấp qua đo đặc thực tế 1.471,2m² theo Công văn số 01/CTTC ngày 30/10/2020 của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tân Cường tại Cà Mau xác định chỉ có diện tích 1.347,3m² (gồm các điểm M8M9M11) nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ (Từ điểm M8 đo về hướng đất ông C lấy 11,61m là đủ chiều ngang đất của bà Đ dài 48,9m). Quá trình giải quyết vụ án ông C xác định vị trí tranh chấp đất của ông dư chiều ngang 5m có diện tích 832,1m² và tự nguyện đồng ý giao trả. Như vậy, ông C cũng xác định ông sử dụng đất nhưng ranh giới đất rừng sản xuất chưa đúng so với giấy chứng nhận được cấp nên đồng ý giao trả ngang 5m. Từ các cơ sở trên, có căn cứ khẳng định diện tích tranh chấp 1.347,3m² do Nhà nước cấp cho gia đình bà Đ và ông S vào năm 2010, không phải cấp cho ông Nguyễn Văn T.

[4] Như vậy, về nguồn gốc đất là của Nhà nước giao lại cho người dân quản lý, mà cụ thể là giao cho ông Nguyễn Văn T nhận đất tái định cư vào năm 2009, ông S và bà Đ nhận đất vào năm 2010. Khi gia đình bà Đ vào nhận đất sử dụng năm 2010, ông C vào sử dụng năm 2012 và đến nay xác định ranh giới không thay đổi, nên có cơ sở xác định trước đó tại vị trí đất rừng sản xuất đã được ông Nguyễn Văn T lên bờ ranh, việc ông T làm bờ ranh này là không đúng với hiện trạng Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông T tái định cư vào năm 2009. Khi ông T được cấp đất năm 2009 và chuyển nhượng cho ông C được cấp đất năm 2012, thì ông T và ông C, bà B không có ý kiến khiếu nại việc cấp đất không đúng với hiện trạng sử dụng đất của mình.

[5] Từ các căn cứ đã phân tích trên, xét thấy phần đất tranh chấp 1.347,3m² do Nhà nước cấp cho bà Đ và đã được bà Đ kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, đúng quy định. Việc ông T lấy quản lý sử dụng diện tích 1.347,3m² không phải đất của ông T được Nhà nước cấp và chuyển nhượng lại cho ông C, bà B là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, ông C và bà B cần giao trả lại cho bà Đ là có cơ sở. Tuy nhiên, bà Đ hiện đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất rừng cho ông Phạm Quốc D, nên hiện nay bà Đ không có nhu cầu sử dụng

phần đất tranh chấp này. Mặt khác, phần đất tranh chấp đã được gia đình ông C quản lý, canh tác ổn định trong thời gian dài, có ranh giới rõ ràng, trên đất tranh chấp ông C có trồng 50 cây được đường kính trên 10cm, nên không cần thiết thay đổi hiện trạng sử dụng và tiếp tục giao cho ông C, bà B quản lý sử dụng, ông C và bà B có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đ giá trị 1.347,3m² bằng 53.892.000 đồng (1.347,3m² x 40.000 đồng/m²) là có căn cứ. Hội đồng xét xử cần kiến nghị Cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đất đai điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Đ, ông C và bà B cho phù hợp với nội dung bản án.

[6] Về án phí ông C và bà B phải chịu theo quy định của pháp luật số tiền 2.694.600 đồng (53.892.000 đồng x 5%). Bà Đ được miễn dự nộp nên không đặt ra xem xét.

[7] Về chi phí tố tụng: Tại phiên tòa bà Đ tự nguyện đồng ý phân chia mỗi bên chịu ½. Xét yêu cầu của bà Đ là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật và hoàn toàn có lợi cho ông C, bà B nên được ghi nhận. Bà Đ và ông C, bà B mỗi bên phải chịu 7.153.500 đồng (bà Đ dự nộp 14.307.000 đồng được xem xét đối trừ), ông C và bà B có trách nhiệm nộp trả lại cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Đ đòi lại diện tích đất 1.347,3m² bao gồm các điểm M8M9M11, đất tọa lạc ấp Kinh 17, xã Tam Giang, huyện Năm Căn, tỉnh Cà Mau, trị giá bằng 53.892.000 đồng.

Buộc ông Cao Văn C và bà Ngô Thị B phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Phạm Thị Đ số tiền 53.892.000 đồng (Năm mươi ba triệu tám trăm chín mươi hai nghìn đồng).

Ông Cao Văn C và bà Ngô Thị B được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng và đăng ký kê khai diện tích đất 1.347,3m² bao gồm các điểm M8M9M11 theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng ngày 01/9/2020 của Chi nhánh Công ty TNHH Tư vấn xây dựng đo đạc bản đồ Tấn Cường tại Cà Mau.

Kiến nghị cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về đất đai điều chỉnh 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phạm Thị Đ, ông Cao Văn C và bà Ngô Thị B theo quyết định của bản án này.

2. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc ông Cao Văn C và bà Ngô Thị B phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Đ số tiền 7.153.500 đồng (Bảy triệu một

trăm năm mươi ba nghìn năm trăm đồng). Bà Đ phải chịu số tiền 7.153.500 đồng, bà Đ đã dự nộp và đối chiếu thanh toán xong.

3. Kể từ ngày bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng ông C và bà B 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.

4. Án phí dân sự sơ thẩm ông Cao Văn C và bà Ngô Thị B phải chịu 2.694.600 đồng.

5. 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

6. Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND huyện Năm Căn;
- CCTHADS huyện Năm Căn;
- Đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(ĐÃ KÝ)

Trần Quốc Kiên