

Bản án số: 201/2020/DS-PT  
Ngày 26 tháng 6 năm 2020  
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất  
và tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Vũ Ngọc Huynh

**Các Thẩm phán:** Ông Phan Đức Phương  
Ông Nguyễn Văn Tửu

**Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Toà án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Thanh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 6 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 120/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp “*Quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau bị kháng cáo:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 732/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Ông Đỗ Văn Th, sinh năm 1947 (vắng mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Th:** Ông Đỗ Triệu Ph, sinh năm 1987 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T1, xã Ng, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

**Bị đơn:**

1. Ông Đặng Văn D, sinh năm 1953 (có mặt).

2. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1953 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T1, xã Ng, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Ủy ban Nhân dân huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm 1, thị trấn Đ1, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

2. Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh tỉnh Cà Mau.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông Trần Văn L – Giám đốc chi nhánh tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của ông L:** Ông Phạm Hồng Kh – Trưởng phòng K - Chi nhánh tỉnh Cà Mau, (vắng mặt).

Cùng địa chỉ : Phường X, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Đỗ Triệu Ph, sinh năm 1987 (có mặt).

4. Bà Đỗ Thị Đ2, sinh năm 1978 (vắng mặt).

5. Chị Nguyễn Lan A, sinh năm 1987 (vắng mặt).

6. Bà Đinh Thị C, sinh năm 1947 (vắng mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của bà Đinh Thị C, Chị Nguyễn Lan A và bà Đỗ Thị Đ2:** Ông Đỗ Triệu Ph, sinh năm 1987 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T1, xã Ng, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

7. Ông Đặng Cà M, sinh năm 1984 (vắng mặt).

**Người đại diện theo ủy quyền của ông Mau:** Ông Đặng Văn D(có mặt).

8. Ông Đặng Đàm D1, sinh năm 1988 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T1, xã Ng, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

**Người kháng cáo:** Nguyên đơn – ông Đỗ Văn Th và bị đơn – ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Nguyên đơn – ông Đỗ Văn Th và ông Đỗ Triệu Ph là người đại diện theo ủy quyền của ông Th trình bày:**

Nguyên trước đây ông Đỗ Văn B (chết năm 1997) và bà Nguyễn Thị T có với nhau được 08 người con gồm (Đỗ Văn Th1; Đỗ Văn Th; Đỗ Thị V1; Đỗ Thị H; Đỗ Thị L1; Đỗ Thị H1; Đỗ Hoàng Th2; Đỗ Thị Út Ch). Lúc sinh thời ông B, bà T có khai phá phần đất diện tích khoảng 170 công tầm cây, tọa lạc tại ấp T1, xã Ng, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Đến năm 1971 ông B, bà T cho ông Đỗ Văn Th khoảng 45 công đất trong khu đất này. Đến năm 1973 ông B, bà T cho bà Đỗ Thị H một phần đất nhưng không biết bao nhiêu công, đến năm 1978 ông B, bà T cho Đỗ Văn Th1 khoảng 20 công đất và cho con gái mỗi người 03 công. Chỉ riêng Đỗ Hoàng Th2 là không được ông B, bà T cho đất do bỏ địa phương đi. Việc ông B, bà T cho đất cho các con chỉ bằng miệng không lập thành văn bản.

Đến năm 1973 ông Đỗ Văn Th cho ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H mượn một phần đất để cất nhà ở khoảng 4.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 364, tờ bản đồ số 01 để cất nhà ở, theo đo đạc thực tế 5.262,5m<sup>2</sup>, nay thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 01 “Bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2011”. Đến năm 1980 ông Th có cho bà H phần đất khác thuộc thửa 365, 366, tờ bản đồ số 01, nay thuộc thửa 247, 309, tờ bản đồ số 01 “Bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2011” và lấy lại phần đã cho mượn thuộc thửa 364 “cũ”. ông Th không nhớ là diện tích bao nhiêu, vì khi cho không đo đạc, cũng không nhớ rõ ngày, tháng, năm ông Th cho bà H, ông D mượn lại phần đất theo đo đạc thực tế 5.262,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 220, Tờ bản đồ số 01 “Bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2011” để làm nhà máy nước đá, còn cây lá trên đất thì để cho anh em sử dụng. Việc ông Th cho bà H, ông D mượn đất cũng không có lập

thành văn bản.

Đến năm 1994 ông Th, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng loạt theo chủ trương chung, trong đó phần đất ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18840 gồm các thửa 364, 367, 369, 373 tờ bản đồ số 01 với tổng diện tích 41.970m<sup>2</sup>, cấp ngày 10/9/1994. bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18720 gồm các thửa 361, 365, 366, 375 tờ bản đồ số 01 với tổng diện tích 24.810m<sup>2</sup>, cấp ngày 10/9/1994.

Đến năm 2001, do chuyển dịch từ trồng lúa sang nuôi tôm thì bà H, ông D cho cơ giới vào mức bao ngạn để nuôi tôm và bao luôn phần đất thuộc thửa 364 “cũ” mà ông Th cho mượn nên ông Th mới đến yêu cầu trả lại thì bà H, ông D nói lỡ bao rồi và sẽ giao lại cho ông Th thửa đất 365, 366 và khi nào ông Th cần sẽ giao cho ông Th thì được ông Th đồng ý. Năm 2016 thì ông Th yêu cầu giao đất, nhưng ông D, bà H không đồng ý mà ông D còn có hành động đánh ông Th nên hai bên phát sinh tranh chấp. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Th đứng tên đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh tỉnh Cà Mau để vay 40.000.000 đồng, hiện tại ông Th đã trả toàn bộ vốn nhưng còn lãi thì chưa trả.

Nay ông Th yêu cầu ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H phải trả lại cho ông phần đất thuộc thửa 364, theo đo đạc thực tế có diện tích là 5.262,5m<sup>2</sup> và ½ bờ có diện tích theo đo đạc thực tế là 740,8m<sup>2</sup> tiếp giáp với thửa 365, 366 hiện do ông D, bà H quản lý, đất tọa lạc tại ấp T1, xã Ng, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

#### **Bị đơn - ông Đặng Văn D trình bày:**

Ông Đặng Văn D thừa nhận nguồn gốc đất do cha mẹ vợ của ông D là ông Đỗ Văn B và bà Nguyễn Thị T khai phá khoảng 170 công tầm cây. Vào năm 1972, ông D và bà H được ông B và bà T cho diện tích đất khoảng 14 công đất làm nông nghiệp và 10 công lung địa, cây tạp. Ngoài ra, khoảng năm 1985 - 1986, ông D được cha ruột cho diện tích đất khoảng 4 công. Khi cho đo bằng tầm cây nên thực tế sử dụng nhiều hơn, tổng diện tích thực tế sử dụng khoảng 34.000m<sup>2</sup>. Khi cho đất ông B, bà T có hợp tất cả các con của ông B, bà T để thông báo, nhưng không lập thành văn bản. Từ năm 1971 trở về trước, ông B có cho ông Đỗ Văn Th khoảng 40 công. Khoảng năm 1977, ông B cho ông Đỗ Văn Th1 khoảng 30 công. Năm 1971-1972, cho bà Đỗ Thị V1 khoảng 4 công. Năm 1972-1973, cho bà Đỗ Thị L1 khoảng 3.000m<sup>2</sup>. Năm 1987, cho bà Đỗ Thị H1 khoảng 50 công. Năm 1994, ông B chuyển toàn bộ diện tích 50 công cho ông Phạm Văn Đ1 (chồng bà H1 đứng tên. Trong 50 công có phần cho Đỗ Thị L1, Đỗ Thị V1 và Đỗ Thị Út Ch mỗi người 03 công. Mỗi lần cho đất cho con, ông B, bà T đều có họp mặt các con lại để nói rõ việc này, có xác định vị trí, nhưng không lập thành văn bản, không cắm cột mốc.

Sau khi được cho, bà H sử dụng ổn định đến ngày 10/9/1994 bà H được cấp quyền sử dụng đất. Khi đo đạc để được cấp quyền sử dụng đất, không biết ai tự đi kê khai, đo đạc cấp quyền sử dụng cho bà Đỗ Thị H (vì lúc đó ông D và bà H không có mặt ở nhà). Đến năm 2001, ông D có nghe người xung quanh có quyền sử dụng nhưng ông không có, ông có hỏi bà H nhưng bà H không biết.

ông D đến xã Th3 hỏi thì mới biết ông Hà Thạch M1 – Tập đoàn trưởng đã chiếm dụng quyền sử dụng đất để thế chấp tại Ngân hàng. Khi phát hiện thì ông D và bà H có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Th3 giải quyết buộc ông M1 trả lại quyền sử dụng đất. Sau đó khoảng 04 năm thì ông M1 trả lại đất cho ông D và bà H. Ông Hà Thạch M1, địa chỉ tại ấp T1, xã Ng. ông M1 và vợ hiện nay đã chết. Khi nhận lại quyền sử dụng đất, ông D phát hiện quyền sử dụng đất cấp thiếu các thửa đất 360, 364, 367 tổng diện tích khoảng 10.000m<sup>2</sup>. Khi đó, ông D có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Th3 điều chỉnh việc cấp thiếu đất cho ông, nhưng đến nay quyền sử dụng đất vẫn chưa được chỉnh sửa. Đối với phần đất thửa số 360, tranh chấp với ông Kim Văn U, đã được Tòa án giải quyết trả đất cho ông D. Ông Kim Văn U, địa chỉ: ấp T1, xã Ng, huyện Đ (hiện nay ông U và vợ đều đã chết). Phần đất thửa số 364 thì nằm trong quyền sử dụng đất của ông Th. Do phần đất thửa số 364 đã có lên kinh bờ xác định ranh (nhưng không cắm trụ đá) và thấy chỗ anh em, nên ông D không yêu cầu ông Th trả đất.

Theo ông D việc ông Th trình bày ông và bà H có mượn đất cất nhà (thửa 364) là không đúng sự thật và việc ông Th cho ông, bà H đất thửa 365, 366 cũng hoàn toàn không có. ông D và bà H cũng không có cho xáng mức bao chu vi phần đất, việc lên ranh bờ do ông B đã bao sẵn, còn đối với bờ ranh là ranh của ông nên qua ông D không đồng ý yêu cầu của ông Th.

Ông Dũng, bà H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18840 gồm các thửa 364, 367, 369, 373 tờ bản đồ số 01 với tổng diện tích 41.970m<sup>2</sup>, cấp ngày 10/9/1994 thuộc thửa 364 “cũ” nay thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 01 “Bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2011” theo đo đạc thực tế 5.262,5m<sup>2</sup> để cấp lại cho ông D, bà H.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan- bà Đỗ Thị H, ông Đặng Đàm D1, ông Đặng Cà M trình bày:**

Đều thống nhất với lời trình bày của ông D chồng bà H và là cha ruột của ông Dôi, ông Mau, mà không có ý kiến bổ sung.

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh tỉnh Cà Mau do ông Phạm Hồng Kh là người đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Nguyên vào ngày 11/02/2001, ông Đỗ Văn Th có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh tỉnh Cà Mau; theo hợp đồng số 369/NHĐT-HĐTD, ngày 11/02/2001 để vay số tiền vốn là 40.000.000 đồng, thời hạn vay 36 tháng. Sau khi vay ông Th không thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng là đóng lãi và trả vốn cho Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh tỉnh Cà Mau đúng quy định. Nên Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập đối với ông Th vào ngày 26/6/2017 là yêu cầu ông Th trả vốn là 40.000.000 đồng, còn lãi 101.806.700 đồng tính đến ngày 25/6/2017. Sau khi Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh tỉnh Cà Mau yêu cầu thì ông Th đến ngân hàng trả đủ phần vốn 40.000.000 đồng vào các ngày 01/8/2017 trả 15.000.000 đồng, ngày 08/8/2019 trả 25.000.000 đồng nhưng phần lãi thì chưa thanh toán cho ngân hàng. Nay Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh tỉnh Cà Mau yêu cầu ông Th tiếp tục trả phần

lãi còn lại cho ngân hàng 102.614.200 đồng, trong đó có lãi phát sinh từ ngày 26/6/2017 đến ngày 01/08/2017 là 807.500 đồng.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019, Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau quyết định:**

*Căn cứ Các Điều 26, 37, 38, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;*

*Các Điều 166, 168, 317, 463 Bộ luật Dân sự;*

*Các Điều 105, 106, 203 của Luật Đất đai năm 2013;*

*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.*

*Tuyên xử:*

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Th về việc yêu cầu ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H trả lại phần đất là ½ bờ ranh.*

*Buộc ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H trả lại cho ông Đỗ Văn Th phần đất có diện tích 740,8m<sup>2</sup> là ½ bờ ranh tọa lạc tại ấp T1, xã Ng, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, có các cạnh M-11; M-12; M-13; M-14; M-15; M-16; M-17; M-18; M-19; M-20; M-21; M-11 thuộc thửa số 365; 366 “cũ”, nay thuộc thửa 247; 309 Tờ bản đồ số 01 “Bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2011” Có tứ cận:*

*- Hướng đông giáp phần đất còn lại của ông Đỗ Văn Th.*

*- Hướng Tây giáp phần đất ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H đang quản lý.*

*- Hướng Nam một phần giáp với ông Đỗ Văn Th, một phần giáp với ông Phạm Văn Đồng.*

*- Hướng Bắc một phần giáp phần đất còn lại của ông Đỗ Văn Th; một phần giáp với phần đất ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H đang quản lý.*

*Không chấp nhận yêu cầu ông Đỗ Văn Th về việc yêu cầu bà Đỗ Thị H, ông Đặng Văn D trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 5.262,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 364 “cũ” theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18840 cấp ngày 10/9/1994 do ông Đỗ Văn Th đứng tên, (thửa 364 “cũ” nay thuộc thửa 220, Tờ bản đồ số 01 “Bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2011”).*

*Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu hủy 1 phần diện tích sử dụng đã cấp cho ông Đỗ Văn Th với diện tích 5.262,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 364 “cũ” theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18840 tờ bản đồ số 01 cấp ngày 10/9/1994 do ông Đỗ Văn Th đứng tên, ( thửa 364 “cũ” nay thuộc thửa 220, Tờ bản đồ số 01 “Bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2011”. Ông D và bà H được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng kí lại giấy chứng nhận theo đúng diện tích thực tế phần đất tranh chấp mình đang quản lý sử dụng là 5.262,5m<sup>2</sup>, có các cạnh M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-23.*

*(Vị trí diện tích các phần đất trên theo sơ đồ trích đo hiện trạng của Trung Tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc – Tài nguyên và Môi trường thuộc sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cà Mau, kèm theo BL 207)*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về công nhận sự thỏa thuận của đương sự, án phí, lệ phí, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá, về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 12 năm 2019, ông Đỗ Văn Th kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 12 tháng 12 năm 2019, ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

#### **Tại phiên tòa phúc thẩm:**

**Ông Đỗ Triệu Ph trình bày:** Phần đất theo đo đạc thực tế 5.262,5m<sup>2</sup> tranh chấp là một phần trong khu đất khoảng 45 công có nguồn gốc của cha mẹ ông Th là ông B, bà T cho ông Đỗ Văn Th vào năm 1971. Đến năm 1973 ông Th cho vợ chồng ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H mượn một phần khoảng 4.000m<sup>2</sup> thuộc thửa 364, tờ bản đồ số 01 để cất nhà ở, theo đo đạc thực tế 5.262,5m<sup>2</sup>, nay thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 01 năm 2011, sau đó cho mượn làm nhà máy nước đá. Trong quá trình sử dụng đất, ông Th có đòi lại đất nhưng ông D, bà H hứa lần không trả. Do tình nghĩa anh em nên ông Th vẫn để cho ông D, bà H sử dụng. Năm 2016 thì ông Th yêu cầu ông D, bà H giao trả đất, nhưng ông D, bà H không những không trả, mà ông D còn có hành động đánh ông Th. Ông Phú đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo ông D và bà H, buộc ông D và bà H phải trả lại cho ông Th 5.262,5m<sup>2</sup> nêu trên và ½ bờ có diện tích theo đo đạc thực tế là 740,8m<sup>2</sup>.

**Ông Đặng Văn D trình bày:** Phần đất theo đo đạc thực tế 5.262,5m<sup>2</sup> tranh chấp là của cha, mẹ vợ cho vào những năm 1972. Việc ông Th trình bày ông D và bà H có mượn đất cất nhà (thửa 364) là không đúng sự thật và việc ông Th cho ông, bà H đất thửa 365, 366 cũng hoàn toàn không có. Phần đất này ông D, bà H đã sử dụng ổn định, đã làm nhà, nhà máy nước đá, bao bờ nuôi tôm nhưng không ai ngăn cản, nên phần đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông D. Đối với phần đất 740,8m<sup>2</sup> thì ông D và bà H cũng không có cho xáng mức bao chu vi phần đất, việc lên ranh bờ do ông B trước đây đã bao sẵn, ông D, bà H đã sử dụng ổn định nên bờ ranh này là của ông D, bà H, không phải của ông Th. ông D, bà H đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo ông Th, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông D và bà H về việc yêu cầu hủy 1 phần diện tích sử dụng đã cấp cho ông Đỗ Văn Th với diện tích 5.262,5m<sup>2</sup> thuộc thửa 364 “cũ” theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18840 tờ bản đồ số 01 cấp ngày 10/9/1994 do ông Đỗ Văn Th đứng tên.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:**

- Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong hạn luật định, hợp lệ về mặt hình thức và nội dung.

- Về nội dung: Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với phần đất bờ ranh. Chia mỗi người  $\frac{1}{2}$  bờ có diện tích theo đo đạc thực tế là  $740,8m^2$ . Không đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với phần đất thuộc thửa 364, diện tích  $5.262,5 m^2$ . Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của các đương sự kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo, nghĩa vụ tạm ứng án phí đương sự kháng cáo đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, có một số đương sự vắng mặt nhưng các đương sự này đã có văn bản uỷ quyền cho người khác có mặt tham gia phiên tòa hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ông Đỗ Văn Th yêu cầu ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H trả phần đất theo đo đạc thực tế là  $5.262,5m^2$ , thuộc thửa 364 cũ, nay thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 01, đo đạc chính lý năm 2011 và  $\frac{1}{2}$  diện tích đất bờ ranh diện tích theo đo đạc thực tế là  $740,8m^2$ . 02 thửa này đều tọa lạc tại ấp T1, xã Ng, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, hiện nay do ông D, bà H quản lý, sử dụng.

[2.2] ông D, bà H cho rằng đối với diện tích theo đo đạc thực tế  $5.262,5m^2$  nêu trên là của cha, mẹ cho cách đây hơn 40 năm và sử dụng ổn định liên tục đến nay. Nhưng ông Th lại được UBND huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 262540 ngày 10/9/1994 với tổng diện tích  $41.970m^2$  trong đó có  $5.262,5m^2$  đất của ông D, bà H. ông D, bà H có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án hủy một phần nội dung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 262540 do UBND huyện Đ cấp ngày 10/9/1994 cho ông Th đối với diện tích đất  $5.262,5m^2$ .

[2.3] Các đương sự xác định đất tranh chấp tọa lạc tại ấp T1, xã Th3, huyện Đ, tỉnh Cà Mau nay thuộc ấp T1, xã Ng, huyện Đ, tỉnh Cà Mau có nguồn gốc của cha, mẹ ruột của ông Th, bà H và là cha, mẹ vợ của ông D là ông ông Đỗ Văn B, bà Nguyễn Thị T tạo lập.

[2.4] ông D xác định ranh mốc các thửa đất tranh chấp từ trước đến nay không thay đổi. Việc thay đổi diện tích các thửa đất tranh chấp là do quá trình đo đạc bị sai sót.

[2.5] Các đương sự xác định không tranh chấp về tiền đóng thuế đất, nếu sau này có tranh chấp thì xét xử bằng vụ kiện khác.

[2.6] Các đương sự xác định khu đất tranh chấp gồm 02 phần thể hiện theo đúng sơ đồ đo vẽ ngày 07/8/2017 của Trung Tâm Kỹ Thuật – Công Nghệ - Quan Trắc Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau.

Phần thứ nhất: Nguyên đơn cho rằng cho phía bị đơn mượn làm nhà máy nước đá nay yêu cầu trả lại vị trí được giới hạn bởi các điểm M-1; M-2; M-3; M-4; M-5; M-23, có diện tích là  $5.262,5m^2$ , thuộc thửa 364 (cũ), nay thuộc thửa 220, Tờ bản đồ số 01, gồm các thửa 364, 367, 369, 373, tờ bản đồ số 01, đã được UBND cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C 262540 (18840), ngày 10/9/1994, tổng diện tích  $41.970m^2$  cho ông Đỗ Văn Th đứng tên.

Phần thứ hai: Diện tích  $\frac{1}{2}$  bờ ranh vị trí được giới hạn bởi các điểm M-11; M-12; M-13; M-14; M-15; M-16; M-17; M-18; M-19; M-20; M-21; M-11, có tổng diện tích theo đo đạc thực tế là  $740,8m^2$  giáp với các thửa số 365; 366 (cũ), nay thuộc các thửa 247; 309, tờ bản đồ số 01, đo đạc chính lý năm 2011.

[2.7] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đỗ Văn Th:

Ông Dũng, bà H xác định vào năm 1972, ông D và bà H được ông B và bà T cho diện tích đất khoảng 14 công đất làm nông nghiệp và 10 công lung địa, cây tạp. Ngoài ra, khoảng 1985 - 1986, ông D được cha ruột cho diện tích đất khoảng 4 công. Khi cho đo bằng tầm cây nên thực tế sử dụng nhiều hơn, tổng diện tích thực tế sử dụng khoảng  $34.000m^2$ . ông D, bà H sử dụng liên tục đến nay. Đồng thời ông D, bà H xác định khi ông D, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1994 thì ông D và bà H không biết, đến năm 2001 mới biết mình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đến Ủy ban nhân dân xã Th3, huyện Đ (nay là xã Ng, huyện Đ) để nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị ông Hà Thạch M1 chiếm dụng nên ông D, bà H yêu cầu ông M1 trả giấy. Đến năm 2004 thì ông M1 mới trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà H, lúc này mới phát hiện giấy chứng nhận cấp còn thiếu thửa 364 và thửa 361. ông D, bà H nên mới yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Th3 điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không điều chỉnh được do đã cấp vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th và ông Th đang thế chấp cho Ngân hàng.

Ông Th xác định phần đất thửa 364, diện tích  $5.262,5m^2$ , do cha mẹ cho ông Th. ông Th đã đào vuông bao thửa này liền với phần đất còn lại của ông Th, khi ông Th đi đăng ký kê khai làm quyền sử dụng đất cùng thời điểm cấp đất cho bà H vào năm 1994. Sau đó ông Th cho ông D, bà H mượn làm nhà máy nước đá. Sau khi ông D, bà H ngưng làm nhà máy bên thì ông Th đơn có yêu cầu trả lại nhưng ông D, bà H không trả và có hứa đổi trả phần đất khác của ông D, bà H nên ông Th đồng ý tiếp tục cho ông D, bà H cất nhà ở, nhưng đến nay ông D, bà H không thực hiện lời hứa nên xảy ra tranh chấp.

Xét thấy, hai bên đương sự đều trình bày cho rằng phần đất tranh chấp là của cha mẹ cho nhưng chỉ là cho miệng mà không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh mình được cha mẹ tặng cho. Phía nguyên đơn căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước cấp cho nguyên đơn từ năm 1994 để



xác định đây là đất của mình cho bị đơn mượn và yêu cầu trả lại, phía bị đơn không thừa nhận có mượn đất của nguyên đơn mà cho rằng được cha mẹ cho dựa trên cơ sở là đã sử dụng ổn định liên tục từ trước năm 1980 đến năm 2016 mới phát sinh tranh chấp.

Phía nguyên đơn cho rằng cho bị đơn mượn để làm nhà máy nước đá nhưng thực tế phần đất này trước đây là do cha mẹ các bên quản lý sử dụng sau, đó phía bị đơn là người sử dụng tiếp tục từ trước năm 1980 đến nay, còn nguyên đơn không có canh tác quản lý sử dụng phần đất này. Hơn nữa vào năm 1991, 1992 thì bị đơn đã ngưng làm nhà máy nước đá, nhưng không đủ căn cứ xác định nguyên đơn cũng không yêu cầu trả lại. Đến năm 2005 và năm 2015 bị đơn xây nhà kiên cố trên phần đất này, phía nguyên đơn cũng không ngăn cản, tranh chấp. Nguyên đơn cho rằng có thỏa thuận đổi đất với bị đơn nhưng cũng không cung cấp được chứng cứ nào thể hiện giữa hai bên có thỏa thuận đổi đất và lời trình bày này không được bị đơn thừa nhận.

Mặt khác, tại biên bản họp gia đình ngày 02/02/2017 (BL 77A, 76) về việc tranh chấp đất giữa ông Th và bà H, có chữ ký của ông Đỗ Văn Th1, bà Đỗ Thị V1, Đỗ Thị L1, Đỗ Thị H1, Đỗ Văn Th2, Đỗ Thị Út Ch là các anh chị em ruột của ông Th và bà H, có chứng thực của UBND xã Ng, huyện Đ thể hiện tất cả các những người này đều trình bày phần đất tranh chấp được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Th là đất được của cha mẹ (ông Bài, bà T) cho bà H vào năm 1972. Gia đình bà H quản lý, sử dụng phần đất từ khi được cho đến nay, phía gia đình ông Th không sử dụng phần đất này.

Như vậy đủ cơ sở xác định 5.262,5m<sup>2</sup> đất tranh chấp nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông D, bà H. Việc ông Th được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích này là không đúng với quy định của pháp luật.

[2.8]Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H:

Diện tích tranh chấp bờ ranh theo khởi kiện ban đầu có chiều ngang 2m; dài 88,61m. Theo đo đạc thực tế hai bên xác định có diện tích là 740,8m<sup>2</sup>. Phần này là hiện nay bờ ranh thuộc thửa 367, theo bản vẽ thì hai bên bờ ranh có 02 con mương một bên là ông D, bà H sử dụng một bên là ông Th sử dụng. Thực tế thửa 366 giáp với thửa 367 của ông Th, diện tích thửa 366 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.470m<sup>2</sup>, nhưng theo đo đạc thì diện tích là 2.145m<sup>2</sup> dư diện tích 675m<sup>2</sup> so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đứng tên. Hơn nữa, diện tích 740,8m<sup>2</sup> ranh bờ tranh chấp lại nằm ngoài diện tích 2.145m<sup>2</sup> của bà H. Do đó, đủ căn cứ xác định nên phần đất tranh chấp ½ bờ ranh này diện tích 740,8m<sup>2</sup> là đất của ông Th.

[2.9]Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét toàn diện các chứng cứ và đúng quy định của pháp luật đảm bảo quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Do đó, Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn cũng như bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với phần bị kháng cáo.

[3] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do ông Đỗ Văn Th, ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H là người cao tuổi, tại phiên toà phúc thẩm các đương sự có yêu cầu xin miễn, giảm án phí. Do đó Hội đồng xét xử miễn án phí cho các đương sự.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Căn cứ các điều 166, 168, 317, 463 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các điều 105, 106, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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. Bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn Th, bị đơn ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với phần bị kháng cáo.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn Th về việc yêu cầu ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H trả lại phần đất  $\frac{1}{2}$  bờ ranh.

2.1. Buộc ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H trả lại cho ông Đỗ Văn Th phần đất có diện tích  $740,8m^2$  là  $\frac{1}{2}$  bờ ranh, tọa lạc tại ấp T1, xã Ng, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, có các cạnh M-11; M-12; M-13; M-14; M-15; M-16; M-17; M-18; M-19; M-20; M-21; M-11, thuộc thửa số 365, 366 (cũ), nay thuộc thửa 247, 309, tờ bản đồ số 01 (Bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2011), có tứ cận:

- Hướng đông giáp phần đất còn lại của ông Đỗ Văn Th.

- Hướng Tây giáp phần đất ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H đang quản lý.

- Hướng Nam một phần giáp với ông Đỗ Văn Th, một phần giáp với ông Phạm Văn Đồng.

- Hướng Bắc một phần giáp phần đất còn lại của ông Đỗ Văn Th; một phần giáp với phần đất ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H đang quản lý.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu ông Đỗ Văn Th về việc yêu cầu bà Đỗ Thị H, ông Đặng Văn D trả lại phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích  $5.262,5m^2$ , thuộc thửa 364 (cũ) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18840 cấp ngày 10/9/1994 do ông Đỗ Văn Th đứng tên, thửa 364 (cũ) nay thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 01 (Bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2011).

2.3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã cấp cho ông Đỗ Văn Th với diện tích  $5.262,5m^2$  thuộc thửa 364 (cũ), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 18840 tờ bản đồ số 01 cấp ngày

10/9/1994 do ông Đỗ Văn Th đứng tên, thửa 364 (cũ) nay thuộc thửa 220, tờ bản đồ số 01 “Bản đồ đo đạc chỉnh lý năm 2011”. ông D và bà H được quyền liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh và đăng kí lại xin cấp giấy chứng nhận theo đúng diện tích thực tế phần đất tranh chấp mình đang quản lý sử dụng là 5.262,5m<sup>2</sup>, có các cạnh M-1, M-2, M-3, M-4, M-5, M-23.

(Vị trí diện tích các phần đất trên theo sơ đồ trích đo hiện trạng của Trung Tâm kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc – Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Cà Mau kèm theo).

3. Các nội dung khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn Th, ông Đặng Văn D và bà Đỗ Thị H được miễn án phí.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- VKSND tỉnh Cà Mau;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Cà Mau;
- Nguyên đơn (1);
- Bị đơn (2);
- NLQ (8);
- Lưu VP(3). HS(2).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Vũ Ngọc Huynh**

