

Bản án số: 88/2022/DS-PT

Ngày: 27-4-2022

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 Nguyễn Trọng Quế

*Các Thẩm phán:* Bà Châu Minh Hoàng

Bà Đinh Cẩm Đào

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Văn Mil, là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thị Mầu - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 70/2020/TLPT-DS ngày 04 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2021 và Thông báo mở lại phiên tòa số 42/TB-TA ngày 04 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H1, sinh năm 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Số 130, đường Nguyễn Tất Thành, khóm M, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Lê Thị Bảo Châu, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 94C, đường Quang Trung, khóm 5, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau (Bà Châu được ông H1 ủy quyền theo giấy ủy quyền ngày 29 tháng 5 năm 2018). Bà châu có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị Huỳnh V, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 149A, đường Nguyễn Tất Thành, khóm M, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Bà V có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Lê Thị Ng (vắng mặt)

2. Ông Dư Minh H2 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Văn H1 là nguyên đơn

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn là ông Trần Văn H1 trình bày:*

Năm 1989, ông Trần Văn H1 có nhận chuyển nhượng của ông Dư Minh H2 và bà Lê Thị Ng phần đất chiều Ngng 20m x chiều dài 210m tọa lạc tại khóm M, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Khi nhận chuyển nhượng các bên không có đo đạc, cắm mốc để xác định diện tích mà chỉ căn cứ vào diện tích trên giấy tờ. Sau đó, ông H1 có chuyển nhượng lại cho người khác diện tích 300m<sup>2</sup>. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông H1 trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất cho đến nay. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng năm 1989, ông H1 chưa kết hôn với bà Huỳnh Kim Ph, đây là tài sản riêng của ông H1. Ông H1 xác định bà Ph không liên quan đến việc tranh chấp đất giữa ông với bà V, không yêu cầu Tòa triệu tập bà Ph tham gia tố tụng trong vụ án.

Ngày 02/11/1999, ông H1 được Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) thành phố Cà Mau cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.900m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1060, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Đến năm 2003, UBND thành phố Cà Mau thu hồi (không còn giấy tờ) của ông H1 phần đất diện tích 432.13m<sup>2</sup> để xây dựng trường học Ng và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng 3.895,04m<sup>2</sup> đất cho ông H1 thuộc thửa số 1060, tờ bản đồ số 02.

Giáp ranh với đất ông H1 có nhiều hộ, trong đó có hộ bà Lê Thị Huỳnh V. Năm 2009 bà V có cất nhà trên phần đất của ông H1. Khoảng cách từ nhà ông H1 đến nhà bà V hơn 100 mét, có nhiều cây sậy che khuất nên đến năm 2017, ông H1 mới phát hiện việc bà V cất nhà nói trên. Khi phát hiện sự việc, ông H1 đã yêu cầu bà V trả đất và yêu cầu chính quyền địa phương hòa giải. Ông H1 xác định bà V lấn chiếm của ông H1 phần đất chiều ngang 03 mét, chiều dài 12 mét, tổng diện tích 36m<sup>2</sup>. Do đó ông H1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà V tháo dỡ nhà và trả lại cho ông H1 phần đất tổng diện tích 36m<sup>2</sup>.

*\* Bị đơn Lê Thị Huỳnh V trình bày:* Phần đất của bà V tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau có nguồn gốc là của cha chồng tên Huỳnh Văn T tặng cho vợ chồng bà từ năm 1979. Hiện cha chồng và chồng bà V đã chết. Bà V quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 1979. Đến năm 2009 bà V có cất 01 căn nhà trên phần đất này. Hiện giấy tờ tặng cho không còn và bà V chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do không có lấn chiếm đất của ông H1 nên bà V không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông H1.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dư Minh H2 trình bày:*

Ông H2 không quen biết ông H1, bà V và không có liên quan gì trong vụ án tranh chấp giữa ông H1 với những người này. Do đó ông H2 từ chối nhận các thông báo, văn bản của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau căn cứ các điều 26, 147, 157, 227, 228, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 100, 203 Luật Đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án, quyết định: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1 về việc buộc bà V tháo dỡ nhà, trả lại cho ông H1 phần đất chiều ngang 03m, chiều dài 12m, tổng

diện tích 36m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khóm 1, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau. Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/12/2019, ông H1 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H1, buộc bà V tháo dỡ nhà, trả lại cho ông H1 36m<sup>2</sup> (ngang 03m, chiều dài 12m) tọa lạc tại khóm M, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người đại diện theo ủy quyền của ông H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng thời xác định phần đất tranh chấp giữa ông H1 với bà V được xác định là 50,7m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm M1-M2-M17-M16-M15-M14 có trong Trích đo hiện trạng do Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thiết kế xây dựng đo đạc tài nguyên và môi trường Đất Vàng thực hiện ngày 30/6/2020. Tim đường Nguyễn Tất Thành vào thời điểm năm 1999 có thay đổi so với tim đường hiện nay và có ảnh hưởng đến quyền sử dụng đất của ông H1, tuy nhiên ông H1 không có làm thủ tục đăng ký biến động.

- Bà V trình bày: Không lấn chiếm đất của ông H1 nên không đồng ý với yêu cầu của ông H1.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Về 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 là đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ông Trần Văn H1 được cấp quyền sử dụng đất tại thửa số 1060, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khóm M, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Bà Lê Thị Huỳnh V có một phần đất giáp ranh với ông H1 chưa được cấp quyền sử dụng đất. Giữa ông H1 và bà V tranh chấp một phần diện tích đất. UBND thành phố Cà Mau không có ý kiến đối với vụ án (bút lục số 197). Vì vậy, sau khi thụ lý vụ án, cấp sơ thẩm đưa UBND thành phố Cà Mau tham gia tố tụng là không cần thiết.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Ng và ông Dư Minh H2 được triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[3] Năm 1989, ông H1 có nhận chuyển nhượng của ông Dư Minh H2 và bà Lê Thị Ng phần đất chiều ngang 20m x chiều dài 220m (đất chưa được cấp quyền sử dụng), tọa lạc tại khóm M, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Mục đích chuyển nhượng để cản trở nợ thế hiện tại Biên bản ngày 14 tháng 10 năm 1989 của Ban nhân dân khóm 1 xác lập. Sau đó xảy ra tranh chấp với bà Phan Thị Đ nên các bên thống nhất phần đất của ông H2 giao lại cho ông H1 có kích thước ngang 20m x chiều dài 210m, thể hiện tại Biên bản giải quyết tranh chấp ngày 10 tháng 6 năm 1998 do Phòng địa chính xác lập (bút lục 112, 122). Đến ngày 02/11/1999, ông H1

được UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.900m<sup>2</sup> thuộc thửa số 1060, tờ bản đồ số 02.

[4] Trong quá trình sử dụng, phần đất của ông H1 có nhiều thay đổi về hộ giáp ranh cũng như biến động về diện tích sử dụng. Cụ thể:

- Phần đất của ông giáp ranh với bà V, ông H2, Trường Tiểu học Ng, bà Nguyễn Thị T, ông Trần Minh Đ, bà Lê Thị Đô và ông Trương Quang Q.

- Về biến động quyền sử dụng đất: Sau khi được cấp quyền sử dụng thửa đất số 1060, tờ bản đồ số 02 vào năm 1999. Đến năm 2003, thửa đất số 1060 chỉ còn diện tích 3.895,04m<sup>2</sup> và được UBND thành phố Cà Mau cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới vào ngày 20/8/2003. Theo trang những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận, thì đến ngày 20/9/2006, Nhà nước thu hồi đất của ông H1 432,13m<sup>2</sup> để xây dựng Trường Tiểu học Ng, nên diện tích còn lại của ông H1 là 3.462,91m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, theo bản trích đo hiện trạng do Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thiết kế xây dựng đo đạc tài nguyên và môi trường Đất Vàng (viết tắt là Công ty Đất Vàng) thực hiện ngày 30/6/2020, thì tổng diện tích khu đo theo xác định ranh của ông H1 là 3.766,5m<sup>2</sup>, trong đó, xác định phần diện tích đất do Trường Tiểu học Ng sử dụng đang tranh chấp với ông H1 là 1.103,7m<sup>2</sup>, phần diện tích đất tranh chấp với bà T là 88,1m<sup>2</sup> và diện tích đất tranh chấp với bà V là 50,7m<sup>2</sup> được giới hạn bởi các điểm M1-M2-M17-M16-M15-M14, diện tích còn lại thực tế ông H1 sử dụng là 2.524,0m<sup>2</sup>. Tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà T cũng như ông H1 với Trường tiểu học Ng đang được Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau thụ lý giải quyết (chưa có kết quả). Phần đất của ông H1 được cấp tại thửa 1060, tờ bản đồ số 02 được cấp vào năm 1999 và 2003 đều có cạnh hướng Đông tiếp giáp với đường Nguyễn Tất Thành. Tại phiên tòa, phía ông H1 thừa nhận tìm đường Nguyễn Tất Thành vào thời điểm năm 1999 không trùng với tìm đường Nguyễn Tất Thành hiện nay và có ảnh hưởng đến diện tích đất của ông H1. Trình bày này của ông H1 là phù hợp với ý kiến của Sở Xây dựng Cà Mau thể hiện tại Công văn số 1799/SXD-QHĐT ngày 01/7/2021 xác định tìm đường Nguyễn Tất Thành vào thời điểm năm 1996 không trùng với tìm đường Nguyễn Tất Thành hiện nay và không có hồ sơ lưu trữ để xác định tìm đường Nguyễn Tất Thành vào năm 1999 (thời điểm UBND thành phố Cà Mau cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H1) so với hiện nay.

Hiện trạng phần đất tranh chấp giữa ông H1 với bà V có căn nhà tiền chế do phía bà V xây cất từ năm 2009 và trực tiếp sử dụng ổn định cho đến nay. Theo xác định của ông Lê Văn Nghĩa vào ngày 20/12/2021 (là bảo vệ dân phố khóm 1, phường 8) xác nhận ranh đất giữa ông H1 và bà V không có thay đổi. Trước khi bà V cất nhà thì có thời điểm bà V cho UBND phường 8 mượn cất trụ sở khóm 1, nhưng do phần đất bị xéo nên không cất trụ sở được. Sau đó bà V mới cất nhà ở đến nay. Xác nhận của ông Nghĩa về vị trí đất do bà V sử dụng là phù hợp với sơ đồ vị trí đất bà V và ông H1 đang tranh chấp hiện nay.

[5] Với các chứng cứ được nêu tại mục [3], [4] nói trên cho thấy cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của ông H1 là có căn cứ. Trên cơ sở ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của ông H1.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông PH1 chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn H1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2019/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H1 về việc buộc bị đơn là bà Lê Thị Huỳnh V tháo dỡ nhà, trả lại cho ông H1 phần đất có diện tích đo đạc thực tế 50,7m<sup>2</sup> tọa lạc tại khóm M, phường N, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Phần đất được giới hạn bởi các điểm M1-M2-M17-M16-M15-M14 có trong Trích đo hiện trạng do Công ty trách nhiệm hữu hạn dịch vụ thiết kế xây dựng đo đạc tài nguyên và môi trường Đất Vàng thực hiện ngày 30/6/2020 (có sơ đồ kèm theo).

3. Ông H1 tự chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc phần đất tranh chấp (ông H1 đã thanh toán xong).

4. Ông H1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ngày 24/8/2018, ông H1 nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 3.600.000 (ba triệu sáu trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001240 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau phát hành được khấu trừ và nhận lại 3.300.000 (ba triệu ba trăm nghìn) đồng.

5. Ông H1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 24/12/2019, ông H1 nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001224 do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cà Mau phát hành được khấu trừ.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- TAND thành phố Cà Mau;
- VKS nd tỉnh Cà Mau;
- Chi cục THA dân sự thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Nguyễn Trọng Quý**