

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU    CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 43/2023/DS-PT  
Ngày 14 – 02 – 2023  
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 Thành Lập

*Các Thẩm phán:* Ông Đỗ Cao Khánh

Bà Đinh Cẩm Đào

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Hứa Như Nguyễn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:* Ông Phạm Văn Hùng – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 376/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2022 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 293/2022/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

*- Nguyên đơn:* Chị Phạm Ngọc C1, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ: đường T, khu phố 8, phường H, quận T, Thành phố H.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của chị Phạm Ngọc C1:*

1. Bà Phạm Ngọc Y1, sinh năm 1963 (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh C

2. Ông Đinh Thanh T, sinh năm 1982 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh C .

*- Bị đơn:* Ông Nguyễn Dương C2, sinh năm 1939 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh C.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Nguyễn Dương C2:* Anh Cao Văn N, sinh năm 1972; địa chỉ: Khóm 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh C (Vắng mặt).

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

1. Bà Huỳnh Thị U, sinh năm 1943 (vợ ông C2, vắng mặt);  
Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh C
2. Chị Nguyễn Kim P1, sinh năm 1974 (con ông C2, vắng mặt);  
Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn T, huyện T, tỉnh C
3. Anh Nguyễn Thế P2, sinh năm 1978 (con ông C2, vắng mặt);  
Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh C
4. Chị Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1982 (con ông C2, vắng mặt);  
Địa chỉ: khóm 7, phường 6, thành phố C, tỉnh C.
5. Anh Nguyễn Hoài P3, sinh năm 1985 (con ông C2, vắng mặt);  
Địa chỉ: Khóm 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh C.
6. Chị Lộ Kim L2, sinh năm 1973 (vắng mặt);
7. Anh Đặng Văn D, sinh năm 1969 (vắng mặt);  
Cùng địa chỉ: Ấp Q, xã B, huyện T, tỉnh C.
8. Bà Phạm Ngọc Y1, sinh năm 1963 (mẹ chị C1, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh C

9. Ủy ban nhân dân (UBND) huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của Chủ tịch UBND huyện Thới B:*  
Ông Nguyễn Hoàng Anh, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thới Bình (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Phạm Ngọc C1, là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện của chị Phạm Ngọc C1 và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của chị Phạm Ngọc C1 trình bày:*

Tháng 11/2020, chị C1 có nhận chuyển nhượng của chị Lê Thảo Nguyên phần đất diện tích 505m<sup>2</sup> tại ấp 6, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau, thuộc thửa số 465, tờ bản đồ 14. Vị trí: Hướng bắc giáp đất ông Hai Nhì, ngang 09m; hướng nam giáp lộ Thới Bình - Tân Lộc, ngang 09m; hướng đông giáp đất ông Sáu (tiệm vàng), dài hơn 60m; hướng Tây giáp đất ông C2, dài khoảng 76m (phần đất xéo); giá chuyển nhượng 140.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng, có xác nhận của chính quyền địa phương. Khi chị Nguyễn giao đất, chị C1 không có đi ra phía sau hậu đất nên không biết cạnh này đã có trụ đá. Đến ngày 27/11/2020, chị C1 chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị C1 đang quản lý, không có cầm cố, thế chấp cho cá nhân hay tổ chức nào. Số tiền 140.000.000 đồng là của bà Y1 (mẹ chị C1) xuất ra mua đất cho con gái là chị C1 đứng tên. Số tiền và phần đất trên là của riêng bà Y1 và chị C1 không liên quan đến ai.

Chị Nguyên có phần đất trên là do nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Việt, còn ông Việt từ đâu có đất này thì chị C1 không biết rõ.

Hiện trạng phần đất nhận chuyển nhượng là đất trống, phía sau hậu có bờ. Lúc giao đất chị Nguyên có chỉ phía mặt tiền giáp ông C2 và ông Sáu (tiệm vàng) đều có cắm trụ đá, ai cắm thì không biết, bà Y1 thống nhất với trụ đá chị Nguyên chỉ, các trụ đá ở mặt tiền vẫn còn. Sau hậu ông Nhì mức có bờ ranh rõ ràng, bờ ranh mức đã lâu. Khi chuyển nhượng đất, mặt hậu đất các bên không có ra xem xét thực tế, do nước sâu và cây sậy mọc nhiều nên không đi ra xem mặt hậu được. Lúc đó chị Nguyên có nói là mặt hậu ngắn hơn mặt tiền chút ít nhưng không xác định được kích thước cụ thể là bao nhiêu. Khi chị Nguyên chuyển nhượng cho chị C1 thì đôi bên có đo bằng thước dây không có người giáp ranh chứng kiến.

Nguyên nhân tranh chấp: Sau khi chuyển nhượng đất, chị C1 đo đạc lại phần đất (khoảng đầu năm 2021) để kiểm tra thì phát hiện đất phía mặt tiền thiếu 0,2m, mặt hậu bị lấn chiếm toàn bộ. Bà Y1 có trao đổi với ông C2 về việc lấn đất thì ông C2 cho rằng đất của ông C2 mặt hậu bề ngang là 09m.

Chị C1 yêu cầu ông C2 giao trả phần đất lấn chiếm mặt tiền ngang 0,2m, mặt hậu ngang 09m, dài từ mặt tiền đến mặt hậu. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện của chị C1 thay đổi một phần yêu cầu, không yêu cầu trả phần mặt tiền ngang 0,2m.

- Theo ông Cao Văn N là người đại diện của ông Nguyễn Dương C2 trình bày:

Vào khoảng tháng 9/2003, ông C2 có nhận chuyển nhượng phần đất của bà Nguyễn Thị Bảy diện tích 1.170m<sup>2</sup>, thửa 636, tờ 14, trong đó đất thổ cư 300m<sup>2</sup>, đất làm vườn 600m<sup>2</sup>, trừ bảo lưu 270m<sup>2</sup>, tại ấp 6, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau. Vị trí phần đất: Mặt tiền giáp Kênh xáng Láng Trâm, dài 18m; mặt hậu giáp đất ông Nhì, nếu đo ngang dài 18m (còn nếu đo xéo thì mặt hậu dài hơn 21m); cạnh phải giáp đất chị C1, dài khoảng 60m; cạnh trái giáp đất ông Lê Ngọc Báu, dài khoảng 70m; giá chuyển nhượng 9,5 chỉ vàng 24k, có làm hợp đồng chuyển nhượng đất hiện do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Thới Bình quản lý giấy để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông C2. Ông C2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/10/2003. Khi chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất thì có đo đạc đất, có người giáp ranh là ông Nhì ký tên, còn lại là đất của bà Bảy. Khi bà Bảy giao đất, các phần đất giáp ranh ông C2 đều có cắm trụ đá. Khi chị Nguyên chuyển nhượng đất cho chị C1, ông C2 không có chứng kiến.

Khoảng năm 2003, 2004 ông C2 có cho Liên Thanh (tên thật là Lê Kim L2, Đặng Văn D) thuê đất làm trại tôm giống, thời gian thuê là 05 năm. Trong thời gian thuê, chị L2, anh D có đào ao đắp nền nhà, xây hồ thả tôm con, xây dựng nhà ở. Khi thời hạn thuê đã hết, anh D, chị L2 đã trả lại đất, ông C2 không còn giữ hợp đồng thuê đất nói trên. Năm 2021, ông C2 có san lấp ao nuôi tôm giống, phía chị C1 cho rằng không đúng vị trí đất, ngăn cản nên đôi bên phát sinh tranh chấp. Ông C2 xác định không có lấn chiếm đất của chị C1 nên không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của chị C1; đồng thời yêu cầu đo đạc phần đất đúng diện tích theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất của ông, nếu dư diện tích thì ông C2 sẽ trả lại cho chị C1 sử dụng.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Ngọc C1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Dương C2 giao trả đất.

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

Ngày 09/9/2022, chị Phạm Ngọc C1 có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị C1, buộc ông C2 trả lại phần đất lấn chiếm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đinh Thanh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Ngọc C1.

Phản tranh luận tại phiên tòa:

Ông T phát biểu: Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đó là của bà Bảy chuyển nhượng cho ông Kía, diện tích 505m<sup>2</sup>, ông Kía chuyển nhượng lại cho ông Việt, ông Việt chuyển nhượng lại cho chị Nguyên. Việc chuyển nhượng theo diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không có đo đạc cụ thể. Theo đo đạc thực tế thì diện tích phần đất nguyên đơn, bị đơn đều thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng nguyên đơn bị thiếu nhiều hơn bị đơn. Theo bản đồ địa chính thì phần đất chị C1 phần hậu đất có chiều ngang. Do đó, yêu cầu chia đều phần đất tranh chấp cho nguyên đơn, bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: 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 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của chị Phạm Ngọc C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét kháng cáo của chị Phạm Ngọc C1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp thể hiện: Mặt tiền giáp đường nhựa thị trấn Thới Bình – Tân Lộc mốc M6 dài 0m; mặt hậu giáp phần đất của Lâm Xà Bo mốc M2, M3 dài 8,59m; cạnh phải (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất còn lại của chị C1 không có tranh chấp mốc M6, M3 dài 59,39m; cạnh trái (nhìn từ mặt tiền) giáp phần đất của ông C2 không có tranh chấp mốc M6, M2 dài 64,31m, diện tích 209m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 6, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[2] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện: Nguồn gốc phần đất của chị C1 nhận chuyển nhượng trước đó là của bà Nguyễn Thị Bảy; bà Bảy chuyển nhượng cho ông Vưu Đắc Kía ngày 15/10/2003, diện tích 505m<sup>2</sup>; ông Kía chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Văn Việt ngày 29/3/2007; ông Việt chuyển

nhượng lại cho chị Lê Thảo Nguyên ngày 15/5/2020; chị Nguyên chuyển nhượng lại cho chị C1 ngày 27/11/2020, việc chuyển nhượng ghi theo diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không đo đạc cụ thể. Nguồn gốc đất của ông C2 sử dụng là của bà Nguyễn Thị Bảy chuyển nhượng cho ông C2 ngày 24/9/2003 diện tích 1.170m<sup>2</sup>.

[3] Tại biên bản hòa giải ngày 23/02/2022 người đại diện của chị C1 xác định: Khi chị Nguyên giao đất cho chị C1, phần mặt tiền cạnh giáp ranh với đất ông C2 và cạnh giáp ranh với đất ông Sáu đều đã có cọc trụ đá phân ranh, bà Y1 và chị C1 thống nhất với các trụ đá này; còn mặt hậu thì không xác định được kích thước bao nhiêu. Phía ông C2 xác định khi bà Bảy giao đất cho ông C2 thì ông Cầm có cắm bốn trụ đá tại bốn góc của phần đất để xác định vị trí và ranh giới phần đất, hiện các trụ đá vẫn còn.

[4] Tại biên bản ghi lời khai ngày 19/8/2022, ông Nguyễn Văn Việt trình bày: Khi chuyển nhượng và giao đất cho chị Thảo Nguyên, các bên đều xác định được cạnh mặt tiền dài 09m, còn cạnh hậu không xác định được, việc chuyển nhượng chỉ sang mào (không có đo đạc cụ thể).

[5] Tại biên bản ghi lời khai ngày 17/8/2022, chị Thảo Nguyên trình bày: Phần đất chuyển nhượng cho bà Y1 mặt tiền dài 09m, mặt hậu bị thiếu, việc chuyển nhượng chỉ sang mào không có đo đạc, khi giao đất chị có kêu bà Y1 ra chỉ đất. Phần đất này chị Nguyên nhận chuyển nhượng của ông Việt, ông Việt cũng sang mào cho chị Nguyên. Ông Việt và chị Nguyên đều xác định nếu phần đất này có mặt tiền và mặt hậu bằng nhau thì giá chuyển nhượng sẽ cao hơn giá ông Việt chuyển nhượng cho chị Nguyên và giá chị Nguyên chuyển nhượng cho chị C1.

[6] Theo biên bản hòa giải ngày 25/02/2021 của Ủy ban nhân dân xã Thới Bình, bà Y1 trình bày phần đất nhận chuyển nhượng của chị Thảo Nguyên cạnh mặt tiền là 9m, còn mặt hậu không có mét nào. Tại “Tờ hợp đồng nhận cọc mua bán đất” ngày 20/11/2020 giữa chị Thảo Nguyên với bà Y1 thể hiện phần đất ngang 9m mặt tiền, hậu bề ngang bị thiếu. Như vậy, tại hợp đồng đặt cọc cũng không thể hiện được kích thước chiều ngang của phần hậu đất.

[7] Qua đo đạc thể hiện: Phần đất chị C1 đang sử dụng không có tranh chấp là 278,3m<sup>2</sup>, nếu cộng thêm phần diện tích tranh chấp 209m<sup>2</sup> thì tổng diện tích là 487,3m<sup>2</sup>, so với diện tích được cấp quyền sử dụng 505m<sup>2</sup> thì vẫn còn thiếu diện tích 17,7m<sup>2</sup>; phần đất ông C2 đang sử dụng không có tranh chấp là 949,1m<sup>2</sup>, nếu cộng thêm diện tích tranh chấp 209m<sup>2</sup> thì tổng diện tích là 1.158,1m<sup>2</sup>, so với diện tích được cấp quyền sử dụng 1.170m<sup>2</sup> thì vẫn còn thiếu diện tích 11,9m<sup>2</sup>. Như vậy, diện tích đất thực tế của chị C1, ông C2 đều thiếu so với diện tích được cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Hơn nữa, ông C2 là người nhận chuyển nhượng đất của bà Bảy trước so với bà Bảy chuyển nhượng cho ông Kía, ông Kía chuyển nhượng lại cho ông Việt, ông Việt chuyển nhượng lại cho chị Nguyên, chị Nguyên chuyển nhượng lại cho chị C1. Ông C2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất được cắm mốc trụ đá làm ranh giới, hiện tại vẫn còn. Còn việc chuyển nhượng giữa ông

Việt với bà Nguyễn, giữa bà Nguyễn với chị C1 chỉ chuyển nhượng theo diện tích trên giấy chứng nhận mà không có xem xét, đo đạc trên thực địa, các bên chỉ xác định phần mặt tiền, còn phía mặt hậu đất thì cũng không xác định được. Do đó, việc chị C1 không phát hiện được phần hậu đất bị thiếu khi chuyển nhượng, đây cũng là do lỗi của chị C1.

[8] Mặt khác, quá trình quản lý đất từ ông Kía, đến ông Việt, chị Nguyễn trước đó cũng đặt ra việc ông C2 lấn đất và cũng không có tranh chấp với ông C2 đối với phần đất này. Chị C1 cho rằng ông C2 lấn đất của chị C1 nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[9] Từ nhận định trên, xét thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị C1 là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo chị C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm có điều chỉnh lại cách tuyên của bản án sơ thẩm.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm chị C1 phải chịu theo quy định.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 chị Phạm Ngọc C1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2022/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Ngọc C1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Dương C2 giao trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 209m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp 6, xã Thới Bình, huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Chi phí tố tụng: Chị Phạm Ngọc C1 phải chịu chi phí đo đạc 5.614.000 đồng và chi phí định giá tài sản 6.716.000 đồng (đã nộp xong).

Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Phạm Ngọc C1 phải chịu 10.450.000 đồng. Ngày 04/6/2021, chị C1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011659 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình, đối trừ chị C1 còn phải nộp tiếp 10.150.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Phạm Ngọc C1 phải chịu 300.000 đồng. Ngày 10/10/2022, chị C1 đã dự nộp 300.000 đồng theo lai thu số 0003002 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau được đối trừ chuyển thu án phí.

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

*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 thoả 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, 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.*

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 Thới Bình;
- Chi cục THADS huyện Thới Bình;
- 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**

**Nguyễn Thành Lập**