TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 137/2025/DS-PT
Ngày 28 – 3– 2025
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 Ninh Quang Thế

Ông Nguyễn A Đam

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà: Bà Từ Thanh Thuỳ – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2025/TLPT-DS ngày 21 tháng 01 năm 2025 về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số:161/2024/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 55/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị A, sinh năm 1936 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Hồ Thị A: Bà Trần Kim X, là Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Minh L, sinh năm 1960 (Có mặt);

2. Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1966 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau;

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

1. Ông Phan Văn B, sinh năm 1927 (Vắng mặt);

Người giám hộ của ông Phan Văn B: Ông Phan Công G, sinh năm 1961 (Là con ruột ông B - Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn B: Ông Lâm Văn G1, là Luật sư thực hiện trợ giúp pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (Có mặt);

2. Anh Huỳnh Nhật N (Vắng mặt);

3. Chị Huỳnh Thị Kiều D (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo*: Bà Hồ Thị A, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo bà Hồ Thị A trình bày:*

Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của phụ ấm giao cho bà A và chồng là ông Phan Văn B làm đất hương hỏa để thờ cúng ông bà thân tộc.

Năm 1996, do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên bà A có chuyển nhượng cho ông L và bà T phần đất ngang 04m, dài 22m, diện tích 88m^2, với giá 1.800.000 đồng. Phần còn lại cặp ranh đất này bà A vẫn quản lý nhưng không canh tác gì trên đất.

Năm 2008, bà A có đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất phần đất khác (giáp ranh đất tranh chấp) thì ông L có hỏi mua lại phần đất hiện nay tranh chấp nên bà A không đăng ký luôn phần đất này mà để lại để bán cho ông L, nhưng sau đó ông L không mua mà lại đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất. Đến năm 2021, bà A mới biết việc ông L tự ý kê khai luôn phần đất hiện nay tranh chấp.

Như vậy ông L lấn chiếm đất của bà A gồm 2 phần:

* Phần thứ nhất: Ngang 04m, dài 22m, diện tích 88m^2, có tứ cận như sau:

- Mặt tiền giáp lộ xi măng rạch Bà Đ;

- Mặt hậu giáp rạch Bà Đ;

- Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất còn lại của ông L, bà T;

- Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Trịnh Thủy T1.

* Phần thứ hai: Ngang 07m, dài 38m, diện tích 266m^2, có tứ cận như sau:

- Mặt tiền giáp lộ xi măng rạch Bà Đ;

- Mặt hậu giáp đất Huyện ủy T5;

- Cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất của bà Phan Thu H;

- Cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất ông Lê Chí T2.

Nay bà A yêu cầu ông L và bà T trả lại hai phần đất đã lấn chiếm, tổng diện tích 354m^2 tọa lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

- *Theo ông Huỳnh Minh L và bà Nguyễn Kim T trình bày:*Ông L và bà A xác định không có lấn chiếm đất của bà A, mà phần đất ông, bà đang quản lý sử dụng là do nhận chuyển nhượng của ông B và bà A, ngang 07m, dài 60m từ đường mòn lộ cũ xuống mé sông, ông B cho thêm 0,5m chiều ngang, tính từ hàng rào Huyện ủy đến mé rạch Bà Đ. Do trước đây đất chưa có lộ, sau này khi Nhà nước làm lộ

thì cắt đôi phần đất này. Việc chuyển nhượng của hai bên vào năm 1996, có lập thành văn bản, có ông B là người chuyển nhượng ký, có sự chứng kiến của ông Huỳnh Tấn B1, Phan Văn D1, bà Nguyễn Thị T3 (mẹ ruột ông B), Phan Văn T4 là em ruột ông B, ông Trần Minh Q thời điểm đó là Trưởng công an huyện T, là chú bà con của ông B, trưởng ấp T, ông Nguyễn Văn Đ1 cán bộ địa chính. Những người này có chứng kiến việc chuyển nhượng, đo đất, giao đất và cùng ký tên vào các biên bản. Từ năm 1996, khi mua đất ông, bà quản lý sử dụng ổn định cho đến nay và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2003. Trên phần đất tranh chấp ông bà có cất nhà hết đất phần mé rạch Bà Đ, phần trên lộ có làm hàng rào trụ bên tông cốt thép và lưới B40, chăn nuôi gà vịt, không xây dựng công trình gì khác.

Thời điểm ông, bà nhận chuyển nhượng đất thì mặt bằng đất thấp, trên đất có 4 cái ao. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông bà có đầu tư làm bờ kè ra sông rạch 3 lần và đổ cát san lắp nhiều lần nên mới có hiện trạng như hiện nay. Đối với yêu cầu của bà A, ông bà không đồng ý, vì phần đất tranh chấp là của ông bà nhận chuyển nhượng từ chồng bà A là ông Phan Văn B, ông bà quản lý sử dụng đất ổn định, liên tục, công khai gần 30 năm mà không ai tranh chấp hay khiếu nại gì.

- *Theo ông Phan Công G trình bày:* Phần đất tranh chấp của ông bà để lại cho ông B và bà A. Đây là tài sản chung của vợ chồng ông B, bà A. Ông thống nhất với trình bày và yêu cầu của bà A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2024/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị A về việc yêu cầu ông Huỳnh Minh L và bà Nguyễn Kim T trả lại phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 99,7m^2 và phần đất diện tích theo đo đạc thực tế 226,2m^2, tổng diện tích hai phần đất là 325,9 m^2 tọa lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

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

Ngày 23/12/2024, bà Hồ Thị A có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Huỳnh Minh L và bà Nguyễn Kim T trả lại đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 99,7m^2 và phần đất có diện tích 226,2m^2, tổng diện tích hai phần đất là 325,9 m^2 tọa lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Hồ Thị A giữ nguyên kháng cáo.

Phần tranh luận tại phiên toà:

Bà X phát biểu: Phần đất ông B chuyển nhượng cho ông L vào năm 1996 là tài sản của chung vợ chồng ông B và bà A, nhưng bà A không biết việc ông B chuyển nhượng cho ông L, thủ tục chuyển nhượng không đúng quy định pháp luật; do đó, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Kiến nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà A, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A.

Bà A phát biểu: Phần đất tranh chấp bà không có chuyển nhượng cho ông L, mà do ông L lấn chiếm.

Ông L phát biểu: Phần đất tranh chấp do ông nhận chuyển nhượng của ông B và bà A, chứ không có lấn chiếm đất.

Bà T phát biểu: Bà A cho rằng phần đất tranh chấp bà A không có chuyển nhượng là không đúng.

Luật sư G1 phát biểu: Thống nhất với phát biểu tranh luận của bà X.

Ông G phát biểu: Yêu cầu xác minh đối với quyền sử dụng đất ông L được cấp có hợp lý hay không; những người ký tên trong giấy chuyển nhượng không có liên quan gì đến gia đình ông, bà nội ông không có ký tên trong giấy chuyển nhượng; cha ông có nói chỉ chuyển nhượng cho ông L phần đất ngang 04m.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên toà phát biểu: 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 bà Hồ Thị A, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Hồ Thị A, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Theo đo đạc thực tế, phần đất tranh chấp gồm thửa số 1, diện tích 99,7m^2 và thửa số 2, diện tích 226,2m^2, tổng diện tích 325,9m^2, đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau, do ông Huỳnh Minh L và bà Nguyễn Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 30/10/2003.

[2] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp: Các đương sự đều thống nhất về nguồn gốc đất tranh chấp trước đó là của vợ chồng bà Hồ Thị A và ông Phan Văn B. Theo bà A vào năm 1996, bà A và ông B có chuyển nhượng cho ông L và bà T phần đất ngang 04m, dài 22m, diện tích 88m^2 với giá 1.800.000 đồng. Năm 2008, ông L có hỏi mua lại phần đất trên lộ giáp hàng rào Huyện ủy nhưng không mua mà lại đăng ký quyền sử dụng đất luôn phần đất này. Theo ông L và bà T hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất từ năm 1996 phần đất ngang 07m, dài 60m (từ đường mòn lộ cũ xuống mé sông) ông B cho thêm 0,5m chiều ngang thành 7,5 m, dài 60 m; ông bà nhận đất từ năm 1996 và quản lý sử dụng đến năm 2003 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Qua thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà T, ông B thể hiện:

[3.1] Tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L và bà T có Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông L vào năm 1996, nội dung: Ông B chuyển nhượng cho ông L phần đất thổ cư và phần đất để trồng rau màu với giá 3.000.000 đồng. Phần đất thổ cư có ranh giới: Đông giáp đất của ông Phan Văn D1; Tây giáp đất Phan Văn B; Nam giáp Rạch Bà Đặng; Bắc giáp kinh xáng Chắc Băng; diện tích 756m^2. Phần đất trồng rau có ranh giới giáp Văn phòng Huyện uỷ và phần mộ của gia tộc (không ghi diện tích), có sơ đồ thể hiện phần đất chuyển nhượng. Đến năm 2003, ông L lập thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp quyền sử dụng đất ngày 30/10/2003, diện tích 388,8m^2; ông B có ký tên tại biên bản về việc xác minh nguồn gốc đất đối với phần đất ông L xin cấp quyền sử dụng đất.

[3.2] Đối với ông B: Năm 2003, ông B cũng có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất với diện tích 388,8m^2; ông B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008, diện tích 82,6m^2. Đến năm 2011, ông B có đơn đề nghị đăng ký biến động xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo diện tích đo đạc thực tế là 244,4m^2. Đến ngày 01/12/2011, ông B được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích 244,4m^2. Tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất để lập thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B năm 2011 cũng có ông L là hộ giáp ranh ký tên thống nhất về ranh đất với ông B.

[3.3] Quá trình ông L quản lý sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng năm 1996, đến năm 2003 đăng ký kê khai được cấp quyền sử sụng đất; năm 2008 ông B đăng ký kê khai được cấp quyền sử dụng đất và đến năm 2011 ông B xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời trong quá trình quản lý sử dụng đất, ông L đã xây cất nhà trên phần đất hiện nay bà A tranh chấp (thửa 1 bản vẽ), làm bờ kè, thì phía bà A và ông B cũng không có ý kiến gì, không ngăn cản và cũng phát sinh tranh chấp với ông L, cũng không có yêu cầu khiếu nại gì đối với việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L. Đến năm 2021, bà A mới phát sinh tranh chấp cho rằng ông L lấn chiếm đất, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà A cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cư để chứng minh có việc ông L lấn chiếm đất như bà A đặt ra.

[4] Theo đo đạc thực tế, tổng diện tích đất hiện nay ông L quản lý sử dụng là 429,7m^2, vượt hơn diện tích ông L được cấp quyền sử dụng (388,8m^2) là 40,9m^2; tuy nhiên, theo ông L trình bày trong quá trình quản lý sử dụng đất, ông có xây bờ kè phía dưới sông lấn thêm nên diện tích đất sử dụng có tăng thêm. Hơn nữa, đối chiếu sơ đồ vị trí đất hiện nay ông L đang quản lý sử dụng trên bản vẽ thì cũng không có phía nào tiếp giáp với phần đất của bà A và ông B.

[5] Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy chưa có cơ sở để xác định phần đất tranh chấp là của bà A và ông B do ông L lấn chiếm; Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A là có căn cứ. Do đó, cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo bà Hồ Thị A, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm bà A được miễn chịu án phí.

[7] 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 bà Hồ Thị Anh .

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 161/2024/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị A về việc yêu cầu ông Huỳnh Minh L và bà Nguyễn Kim T trả lại đất đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 99,7m^2 và phần đất có diện tích 226,2m^2, tổng diện tích là 325,9m^2, đất tọa lạc tại khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

(Kèm theo Bản vẽ Trích đo hiện trạng của Chi nhánh Công ty TNHH T6 – Đo đạc Bản đồ Tấn C tại Cà Mau ngày 27/5/2024)

- Chi phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Bà Hồ Thị A phải chịu số tiền 14.659.000 đồng, bà A nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bà Hồ Thị A được miễn chịu 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