

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

Bản án số: 18/2025/DS-PT
Ngày 09 - 01 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông **Ninh Quang Thế**

Các Thẩm Phán: - Ông **Đặng Minh Trung**

- Bà **Đinh Cẩm Đào**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Hứa Như Nguyễn** – Là 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.

Trong các ngày 08, 09 tháng 01 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: 471/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 512/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lê Minh N**, sinh năm 1945 (có mặt). Bà **Quách Thị B**, sinh năm 1952 (có mặt). Cùng địa chỉ cư trú: Số A, đường N, khóm A, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Ngô Đức B1 là Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C bảo vệ cho ông N (có mặt).

Bà Nguyễn Tố N1 là Luật sư - trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C bảo vệ cho bà B (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Ấp X, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lâm Hồng C, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: 2 Q, khóm C, phường E, Tp ., tỉnh Cà Mau, văn bản ủy quyền ngày 02/01/2025 (có mặt) .

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

1. Anh **Quách Trung D**, sinh năm 1999 (có mặt).

2. Chị **Quách Kim M**, sinh năm 1998 (vắng mặt).

3. Chị **Quách Kim O**, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp X, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của anh D, chị M, chị O: Bà Lâm Hồng C, sinh năm 1960; Địa chỉ cư trú: 2 Q, khóm C, phường E, Tp ., tỉnh Cà Mau, văn bản ủy quyền ngày 02/01/2025(có mặt).

4. Bà **Phan Thị L**.

5. Bà **Huỳnh Kim N2**.

6. Bà **Nguyễn Thị Kim H1**.

7. Bà **Nguyễn Thị Kiều M1**.

8. Bà **Trần Kim D1**.

9. Bà **Ngô Thị K**, sinh năm 1973.

10. Ông **Nguyễn Duy Q**.

11. Bà **Võ Thị Kim** .

12. Bà **Lê Bạch T**.

13. Bà **Nguyễn Thị M2**.

14. Bà **Trương Mỹ L1**.

15. Ông **Lê Tuấn A**.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp R, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

16. Bà **Nguyễn Thị G**. Địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau.

17. Ông **Văn K1**. Địa chỉ cư trú: Ấp Ô, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K1:

- Bà **Nguyễn Thị G**

- Ông **Văn N3**

- Ông **Văn C1**

- Bà **Văn Thị R**

- Ông **Văn M3**

- Ông **Văn B2**

- Ông **Văn K2**

- Bà **Văn Thị L2**

- Bà **Văn Thị N4**

- Ông **Văn Ú**

- Bà **Văn Thị M4**

- Ông **Văn B3**

- Bà **Văn Thị M5**

Cùng địa chỉ: Ấp Ô, xã Đ, huyện N, tỉnh Cà Mau.

18. Ủy ban nhân dân huyện P. Địa chỉ: Ấp C, xã N, huyện P, tỉnh Cà Mau.

19. Ủy ban nhân dân xã R, huyện P. Địa chỉ: Ấp R, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị H là bị đơn.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng VKS nhân dân huyện P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông N bà B trình bày: Năm 1977 vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng phần đất và nhà của ông Văn K1 và bà Nguyễn Thị G, ngang 06m dài 30m, diện tích 180m² tọa lạc ấp R, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau với giá 70.000 đồng, tương đương với 15 chỉ vàng 24k thời điểm đó. Do điều kiện công tác nên vào năm 1990 vợ chồng bà đã đồng ý cho cha mẹ bà là bà Đặng Thị S mượn đất ở tạm. Năm 2011, mẹ bà đã già sợ các em sau này tranh chấp nên bà làm giấy cho mượn nền nhà có sự chứng kiến của các anh em và mẹ bà. Năm 1998 em bà là Quách Văn Cheo cưới vợ là Nguyễn Thị H cùng sống chung với mẹ bà trên ngôi nhà này. Đến năm 2008 ông C2 chết, năm 2017 bà S chết, bà H cùng 03 người con ở trên phần đất này. Trong quá trình mẹ bà và gia đình ông C2 sinh sống trên phần đất, bà đều thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đất hàng năm, đóng tiền xây dựng bờ kè. Nay ông bà yêu cầu bà H và các con là Quách Kim O, Quách Kim M và Quách Trung D tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc trả cho ông bà phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 376,1m².

Bà H trình bày: Năm 1998 bà và ông C2 kết hôn, và cùng sinh sống với mẹ chồng là bà S trên căn nhà tạm ngang khoảng 07m, dài khoảng 12m, sau đó vợ chồng bà dỡ nhà cũ nói ra mé sông thêm 07m, năm 2002 vợ chồng bà tiếp tục coi nói lấn ra thêm chiều ngang hết ranh đất và chiều dài kéo ngược ra sông R khoảng 30m. Năm 2006 vợ chồng bà dọn cây, chặt ô rô, tiếp tục coi nói lấn chiếm thêm, san lấp mặt bằng bằng đất và cát, chiều ngang hết ranh đất và chiều dài kéo ngược ra hậu giá lộ bê tông hiện hữu khoảng 15m. Năm 2008 ông C2 chết, năm 2013 bà tiếp tục thuê máy bơm đất từ sông R thổi qua. Quá trình đầu tư cải tạo nêu trên bà B biết rất rõ nhưng không có ý kiến phản đối và tranh chấp gì. Từ khi chung sống với ông C2 đến khi bà B khởi kiện, bà mới biết việc bà B cho bà S mượn phần đất này, bà không nghe bà S và ông C2 nói có việc mượn đất của bà B. Bà xác định đây là đất bãi bồi ven sông do Ủy ban nhân dân xã R quản lý nên việc bà đầu tư cải tạo thì lấn chiếm của nhà nước chứ không lấn đất của bà B, khi nào nhà nước yêu cầu tháo dỡ bà đồng ý, bà không đồng ý trả lại đất theo yêu cầu của ông N bà B.

Anh D, chị O, chị M thống nhất với ý kiến trình bày của bà H.

Bà Ngô Kim K3 trình bày: Ngày 20/9/2017 bà với bà H thỏa thuận bà H thế chấp cho bà 01 phần đất ngang 07m, dài 25m, diện tích 175m² tại ấp R, xã R, huyện P. Hai bên thỏa thuận là bà cất nhà tiền chế, khung sắt lắp tol lạnh với diện tích ngang 4,5m, dài 16m với giá 172.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận nếu trong 10 năm bà H chuộc đất thì bà H hoàn lại cho bà 50%/172.000.000 đồng, nếu chuộc từ năm thứ 11, 12 thì hoàn lại 40%/172.000.000 đồng, nếu chuộc từ năm thứ 13 đến 15 thì hoàn lại 35%/172.000.000 đồng, nếu chuộc từ năm thứ 16 trở về sau thì bà H không phải hoàn lại số tiền mà bà đã đầu tư. Nay xảy ra tranh chấp giữa bà H với bà B trường hợp Tòa án giải quyết buộc bà di dời trả lại đất thì bà yêu cầu bà H trả lại cho bà số tiền 172.000.000 đồng.

Bà Võ Thị K4 trình bày: Bà có thuê diện tích đất của bà H để làm quây mua bán vải, hợp đồng 03 năm, thanh toán từng năm, có làm hợp đồng thuê vào tháng 11 năm 2023 nhưng bà đã thuê trước đó 01 năm, giá thuê 10.000.000đ/năm. Khi

thuê bà có nâng nền làm cửa kéo khoảng 20.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án xét xử phần đất tranh chấp thuộc về bà B thì bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hết thời gian hợp đồng, sau đó bà trả lại đất, đối với công trình trên đất bà yêu cầu hoàn trả lại giá trị theo định giá.

Bà Lê Bạch T trình bày: Bà có thuê diện tích đất của bà H để làm tóc, hợp đồng 05 năm, thanh toán theo từng năm, hợp đồng gần nhất là ngày 19/7/2023, giá thuê 14.000.000đ/năm. Khi thuê bà có nâng nền, la phong vách, cửa kéo khoảng hơn 20.000.000 đồng. Trường hợp Tòa án xét xử phần đất tranh chấp thuộc về bà B thì bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hết thời gian hợp đồng, sau đó bà trả lại đất, đối với công trình trên đất bà yêu cầu hoàn trả lại giá trị theo định giá.

Bà Huỳnh Kim N2 trình bày: Bà có thuê diện tích đất của bà H để làm quầy bán thuốc tây năm 2019, hợp đồng dài hạn, thanh toán tiền hàng năm, giá thuê 12.000.000đ/năm, mỗi năm có thương lượng giá, khi thuê có đầu tư khoảng 200.000.000 đồng như gác, la phong, cửa kéo và đường đi ra lộ (nằm ngoài diện tích cho thuê). Trường hợp Tòa án xét xử phần đất tranh chấp thuộc về bà B thì bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thêm 05 năm, sau đó bà di dời, đối với công trình trên đất bà yêu cầu người nhận đất hoàn trả lại giá trị theo định giá.

Đối với các đương sự còn lại trong vụ án không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 193/2024/DS-ST ngày 27 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân Quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Thị B và ông Lê Minh N.

Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Quách Trung D, chị Quách Kim O, chị Quách Kim M trả cho bà B, ông N phần đất có diện tích 376,1m², tọa lạc ấp R, xã R, huyện P, tỉnh Cà Mau, có tứ cận:

Hướng đông giáp phần đất còn lại của bà H xác định, cạnh M2M7M4 dài 62,89m.

Hướng tây giáp Lâm Văn N5 cạnh M1M6M5 dài 61,94m.

Hướng bắc giáp đường bê tông cạnh M1M2 dài 6,06m.

Hướng nam giáp đường bê tông (bờ kè) cạnh M4M5 dài 6,06m.

(kèm theo bản trích đo hiện trạng ngày 10/02/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường tỉnh C).

Bà B, ông N quản lý, sử dụng đất phải chấp hành quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi nhà nước có kế hoạch, quy hoạch sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị K.

Tuyên bố hợp đồng cầm cố ngày 20/9/2017 giữa bà Ngô Thị K và bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

Buộc bà Quách Thị B, ông Lê Minh N liên đới trả cho bà Ngô Thị K 71.259.552 đồng (Bảy mươi một triệu hai trăm năm mươi chín nghìn năm trăm năm mươi hai đồng).

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

Ngày 29/8/2024 bà H kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông N, bà B họ phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 09/9/2024 Viện trưởng VKS nhân dân huyện P kháng nghị bản án nêu trên, đề nghị hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà C cung cấp đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy án sơ thẩm với các vi phạm: Cấp sơ thẩm xử vượt yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tòa ban hành công văn hỏi UBND xã cùng ngày thụ lý không có yêu cầu của đương sự, sử dụng kết quả thẩm định giá trước đó 4 năm, cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, giấy mượn đất do cụ S ký khi cụ bị bệnh nhũn não là không phù hợp, bà K và bà B cố đất với nhau không liên quan đến nguyên đơn nhưng cấp sơ thẩm lại buộc nguyên đơn hoàn trả tiền cho bà K là không phù hợp nên kiến nghị hủy án sơ thẩm.

Ông N bà B và người bảo vệ quyền lợi của mình cho rằng: Tại phiên tòa sơ thẩm HĐXX và Kiểm sát viên đã giải thích rõ việc thẩm định giá đã lâu nhưng không ai yêu cầu thẩm định giá lại, nguồn gốc đất là do nguyên đơn chuyển nhượng, năm 1990 cho bà S mượn ở cùng ông C2, năm 2011 cụ S làm lại giấy mượn đất có các con xác nhận, còn biên bản họp gia đình phân chia đất không có phần đất tranh chấp, hiện bị đơn đang quản lý sử dụng phần đất khác cũng do cụ S cho, diện tích phần đất có tăng lên nhưng do tự nhiên đất bồi không phải do nguyên đơn mua, khi bà S ký giấy mượn đất năm 2011 còn minh mẫn không hề bị ốm như bị đơn trình bày, những người làm chứng mà kháng nghị của VKS nêu đều chưa được kiểm chứng, nguyên đơn là người thực hiện nghĩa vụ nộp thuế, nộp tiền làm bờ kè chống sạt lở hiện tại, đồng thời nguyên đơn là người kê khai xin cấp QSDĐ nên kiến nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng (kèm theo ý kiến của đại diện VKS tại phiên tòa) nên kiến nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm nêu trên giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo, kháng nghị được bà H và VKS huyện P thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 Bộ luật TTDS, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của bà H và kháng nghị của VKS theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật TTDS.

Tại phiên tòa bà C cung cấp đơn kháng cáo bổ sung có nội dung yêu cầu hủy án sơ thẩm, qua xem xét đơn thấy rằng nội dung này chỉ là thay đổi yêu cầu kháng

cáo từ sửa án sang hủy án sơ thẩm, yêu cầu này không vượt quá yêu cầu kháng cáo nên HĐXX sẽ xem xét yêu cầu này theo trình tự phúc thẩm.

[2] Quá trình xét xử phúc thẩm HĐXX thấy cấp sơ thẩm đã có sai sót một số vấn đề cụ thể như sau:

Theo khởi kiện nguyên đơn đòi phía bị đơn phần đất diện tích $180m^2$, các chứng cứ mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng cũng có diện tích $180m^2$, sau khi đo đạc thẩm định phần đất tranh chấp phía bị đơn đang quản lý sử dụng có tổng diện tích $376,1m^2$, cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn diện tích đất theo đo đạc thực tế là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Mặt khác khi buộc phía bị đơn hoàn trả phần đất $376,1m^2$, cấp sơ thẩm chưa xem xét đến công cải tạo bồi đắp phần diện tích đất phía bị đơn bao chiếm thêm $196,1m^2$ là chưa giải quyết toàn diện vụ án.

Hiện tại trên phần đất tranh chấp ngoài phần kiến trúc nhà của bà K còn có phần kiến trúc nhà của các bà N2, T, K4 đang thuê của bà H cấp sơ thẩm cũng chưa xử lý phần kiến trúc này là còn bỏ sót (ở đây chỉ đề cập đến phần kiến trúc đã xây dựng trên đất).

Theo thẩm định đo đạc, phát sinh tranh chấp với ông H2 cặp ranh 01m chiều ngang, nhưng chưa có ý kiến của ông H2 về phần đất tranh chấp này, trong khi đó án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và giao căn nhà bà K xây dựng cho nguyên đơn, căn nhà này có một phần nằm trên phần đất theo bản vẽ ông H2 xác định tranh chấp.

Quá trình xét xử sơ thẩm Tòa án đã có công văn hỏi UBND huyện P về phần đất tranh chấp, tại công văn số 2045/UBND ngày 02/12/2020 UBND huyện trả lời, UBND huyện sẽ xem xét từng trường hợp cụ thể khi từng hộ, cá nhân nộp hồ sơ xin cấp QSDĐ, tại công văn số 522/UBND ngày 30/01/2024 UBND huyện trả lời vị trí khu đất không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận cho hộ gia đình, cá nhân do thuộc quỹ đất công do UBND xã R quản lý, sau khi xét xử sơ thẩm ngày 16/12/2024 UBND huyện lại có văn bản trả lời đối với trường hợp quản lý đất công chưa đúng với hiện trạng (hồ sơ quản lý đất công thuộc UBND xã, nhưng hiện trạng người dân đang quản lý sử dụng) UBND huyện đang chỉ đạo cho UBND xã R rà soát tổng hợp các trường hợp báo cáo UBND huyện xem xét báo cáo UBND tỉnh theo quy định. Do đó cấp sơ thẩm buộc phía bị đơn hoàn trả đất cho nguyên đơn khi phần đất này thuộc trường hợp quản lý đất công của UBND xã do người dân đang quản lý khi chưa có chủ chương chính thức của cấp có thẩm quyền về việc sẽ giao hoặc không giao quyền sử dụng đất cho người dân là chưa phù hợp.

Những thiếu sót của cấp sơ thẩm nêu trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục tại phiên tòa nên cần hủy án sơ thẩm giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại là phù hợp. Do đó kháng nghị của Viện trưởng VKS nhân dân huyện P và kháng cáo của bị đơn được chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Do hủy án sơ thẩm nên HĐXX không xem xét đến phần nội dung.

[3] Án phí phúc thẩm bà H không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật TTDS.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, các Điều 148, 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban T1 quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H. Và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân. *Tuyên xử:*

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân. Giao hồ sơ vụ án về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục chung.

2. Án phí phúc thẩm bà H không phải chịu, ngày 30 tháng 8 năm 2024 bà đã nộp tạm ứng số tiền 300.000 đồng theo lai thu số 03806 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, được nhận lại.

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 Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- 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**

Ninh Quang Thế