

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ TÂN
TỈNH CÀ MAU**

Bản án số: 34/2025/DS-ST

Ngày: 11 – 02 – 2025

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và BTTH về tài sản

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ TÂN, TỈNH CÀ MAU

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Như.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Vũ Minh Hoàng.

Ông Nguyễn Minh Trọn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đoàn Thị Tú là Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Kì - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Tân xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 462/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2023, về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và BTTH về tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 430/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đỗ Hoàng N, sinh năm 1984.

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

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh Đ, sinh năm 1987. (Văn bản uỷ quyền ngày 06/12/2023) (Có mặt).

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

- Bị đơn:

1. Ông Lương Tấn H, sinh năm 1952 (Ngày 14/01/2025 có mặt; ngày 11/02/2025 vắng mặt).

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

2. Ông Nguyễn Hoài N1, sinh năm 1992 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị D, sinh năm 1953 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.
2. Bà Lương Thị D1, sinh năm 1963 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã K, huyện T, tỉnh Cà Mau.
3. Ông Lương Văn D2, sinh năm 1958 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.
4. Ông Lương Quốc S, sinh năm 1961 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.
5. Ông Lương Văn L (Vắng mặt).
6. Ông Lương Văn T (Vắng mặt).
7. Ông Lương Văn K (Vắng mặt).
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp Q, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.
8. Ông Lương Văn N2 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.
9. Bà Lương Thị L1 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp Đ, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.
10. Bà Lương Kim T1 (Vắng mặt).
11. Bà Phan Kim N3 (Phan Thị N4), sinh năm 1947 (Vắng mặt).
12. Ông Lương Khoan H1 (Vắng mặt).
13. Bà Lương Kim P (Vắng mặt).
14. Ông Lương Văn H2 (Vắng mặt).
15. Bà Lương Thị M (Vắng mặt).
16. Bà Lương Thị T2 (Vắng mặt).
Cùng địa chỉ cư trú: Ấp C, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.
17. Bà Lương Kim C (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.
18. Bà Lương Thị L2, sinh năm 1966 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp K, xã T, huyện P, tỉnh Cà Mau.
19. Bà Lương Thị M1 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Khóm A, thị trấn C, huyện P, tỉnh Cà Mau.
20. Bà Lương Thị T3 (Vắng mặt).
Địa chỉ cư trú: Ấp L, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.
21. Bà Lương Kim Đ1 (Vắng mặt).
22. Bà Lương Kim T4 (Vắng mặt).
23. Ông Lương Chí T5 (Vắng mặt).

24. Ông Lương Văn N5 (Vắng mặt).

25. Bà Lương Thị C1 (Vắng mặt).

26. Ông Lương Xuân H3, sinh năm 1941 (Vắng mặt).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/10/2023, biên bản hòa giải ngày 11/6/2024 cùng các văn bản khác nguyên đơn ông Đỗ Hoàng N trình bày: Vào ngày 12/01/2022 ông được mẹ ruột là bà Lương Thị D1 tặng cho phần đất tọa lạc ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau, hiện ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số DD 706193 diện tích 2008,7m² đất trồng cây lâu năm do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp ngày 12/01/2022. Vào tháng 9/2022 ông Hoài N1 đưa xáng vào mức toàn bộ phần đất biên lá, ông có đến gặp ông Hoài N1 ngăn cản nhưng ông Hoài N1 vẫn tiếp tục thực hiện hành vi gây thiệt hại 01 công lá, phần lá do mọc tự nhiên. Do ông được quyền sử dụng từ năm 2022 nên yêu cầu bồi thường giá trị phần lá với diện tích 01 công từ năm 2022 đến năm 2024. Ông Hoài N1 cho rằng phần đất là do ông cô từ ông H. Ông H cho rằng phần đất của ông H nhưng ông H không đưa ra được giấy tờ gì chứng minh là phần đất của ông H. Ông thống nhất với kết quả đo đạc phần đất tranh chấp diện tích 2.011,0m² và kết quả thẩm định giá phần đất 170.104.457 đồng. Nay yêu cầu ông H trả phần đất theo đo đạc thực tế 2.011,0m² tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau và buộc ông Hoài N1 bồi thường thiệt hại 01 công lá với số tiền 10.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/01/2025 và tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn yêu cầu ông H và ông Hoài N1 trả phần đất theo đo đạc thực tế 2.011,0m² tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau và buộc ông Hoài N1 bồi thường thiệt hại 01 công lá với số tiền 3.000.000 đồng.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/6/2024 cùng các văn bản khác bị đơn ông Lương Tấn H trình bày: Cha mẹ ông là bà Trần Thị B (chết năm 1990) và ông Lương Ngọc C2 (chết năm 1972), cha mẹ có 08 người con gồm ông Lương Tấn P1 (chết), ông Lương Văn P2 (chết), ông Lương Văn N6 (chết), ông Lương Xuân Đ2 (chết chưa có vợ, con), ông Lương Ngọc B1 (chết chưa có vợ, con), ông Lương Xuân H3, ông Lương Tấn H và bà Lương Thị D1. Phần đất tranh chấp được cha mẹ cho từ năm 1978 do là con trai út sống cùng với cha mẹ và phụ dưỡng cha mẹ đến khi cha mẹ chết. Mặc dù, phần đất chưa được cấp GCNQSD đất nhưng theo phong tục là con trai út nên ông được quyền hưởng di sản do cha mẹ chết để lại.

Các anh em trong gia đình cũng không ai có ý kiến gì. Theo ông được biết khi cha mẹ chết thì cha mẹ cũng không làm giấy tờ hay hợp mặt gia đình cho đất cho bà D1. Ông quản lý toàn bộ phần đất cha mẹ cho diện tích 06 công, quá trình sử dụng đất từ năm 1994 – 1997 ông cho ông Trần Văn T6 thuê toàn bộ phần đất, giá thuê 1.800.000 đồng/năm. Năm 2001 – 2003 cho ông Phạm Thanh B2 thuê, giá thuê 1.800.000 đồng/năm; sau đó cầm cố phần đất cho ông Hoài N1 thời hạn 07 năm từ ngày 06/5/2022 đến ngày 06/5/2029 giá 100.000.000 đồng.

Từ khi cha mẹ cho đất thì ông quản lý đất cho đến nay và không xảy ra tranh chấp với ai. Bà D1 không quản lý hay sinh sống trên đất và cũng không có ý kiến gì về việc ông cho nhiều người thuê đất, cầm cố đất. Khi ông Hoàng N thực hiện thủ tục đo đạc để cấp giấy đối với phần diện tích 2.000m² ông không biết rằng cơ quan Nhà nước đo đạc để cấp giấy cho ông Hoàng N mà nghĩ rằng đo đạc toàn bộ phần đất diện tích 06 công để cấp giấy cho ông nên ông mới ký giáp ranh. Ông thống nhất với kết quả đo đạc phần đất. Đối với kết quả định giá 170.104.457 đồng ông không thống nhất tuy nhiên ông không yêu cầu định giá lại vì ông cho rằng đất của ông sử dụng hợp pháp nên việc xác định giá là không cần thiết.

Ông xác định phần đất là do cha mẹ cho và sử dụng hợp pháp nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu nguyên đơn. Ông xác định việc cấp GCNQSD đất cho bà D1 là không hợp pháp nên yêu cầu huỷ GCNQSD đất đã cấp cho bà D1.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/6/2024 cùng các văn bản khác và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Hoài N1 trình bày: Vào ngày 06/5/2022 giữa ông và ông H và bà D (vợ ông H) xác lập hợp đồng cầm cố phần đất tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau diện tích 5.000m² (theo đo đạc thực tế 6.358,3m²), thời hạn cầm cố 07 năm từ ngày 06/5/2022 đến ngày 06/5/2029 giá 100.000.000 đồng, ông đã giao đủ tiền cho ông H vào ngày 06/5/2022 và ngày 10/6/2022. Khi có đất thì trên đất có cây lá, cây đước và cây dứa khi cải tạo đất thì ông đã đốn lá, cây đước và cây dứa và bồi đắp chu vi phần đất.

Khi vào canh tác diện tích phần lá khoảng 250m² tính từ mặt tiền lên tới khoảng giữa phần đất, phần còn lại trồng cây đước và cây dứa. Trong diện tích lá có khoảng 60 bụi lá, mỗi bụi cách nhau khoảng 04m, độ tuổi của lá không xác định được tuy nhiên lá còn nhỏ và thưa tầu chưa có giá trị, tính trung bình mỗi bụi lá khoảng 05 tầu có giá trị, giá 2.000 đồng/tầu. Như vậy, toàn bộ diện tích lá 600.000 đồng nếu có cơ sở xác định phần đất tranh chấp là của nguyên đơn thì ông đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 3.000.000 đồng. Nếu xác định phần đất của ông H, ông H không yêu cầu thì ông cũng không có ý kiến gì. Đối với kết quả đo

đặc và định giá ông không có ý kiến.

Nếu có cơ sở xác định phần đất của nguyên đơn thì ông đồng ý cùng với ông H giao trả đất cho nguyên đơn. Đối với hợp đồng cầm cố giữa ông và ông H tự thỏa thuận không yêu cầu Toà án giải quyết trong cùng vụ án.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/6/2024 bà Lương Thị D1 trình bày: Khi cha chết thì mẹ là bà Trần Thị B cho bà phần đất diện tích 6.000m² tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện C (nay là huyện P), tỉnh Cà Mau. Ngày 29/11/1990 bà làm đơn xin được cấp GCNQSD đất đối với diện tích phần đất được cho. Đến năm 1993 bà được UBND huyện C cấp GCNQSD đất ngày 09/8/1993 với diện tích 6.000m² với hai thửa, thửa số 45 diện tích 4.000m² đất trồng lúa và thửa số 46 diện tích 2.000m² đất trồng lá, hai thửa đất được cấp trên cùng một GCNQSD đất và cách sông M. Từ khi được cho đất thì bà không ở trên đất vì bà theo chồng sinh sống tại huyện T nhưng tình thoảng cũng về trông coi. Thời điểm ông H cho người khác thuê đất bà không biết vì toàn bộ phần đất là trồng lá nên ông H cho người khác thuê cả phần diện tích đất của bà thì bà không biết nên không có ý kiến. Khi được cấp GCNQSD đất thì phần đất chỉ có bờ giáp với ông Nguyễn Văn B3, còn phía giáp với ông H không có bờ.

Đến ngày 27/12/2021 bà xác lập hợp đồng tặng cho phần đất diện tích 2.000m² cho con là ông Hoàng N. Năm 2022 bà đã chuyển nhượng phần diện tích 4.000m² cho người khác. Bà xác định phần đất hiện nay tranh chấp đã được Nhà nước cấp giấy hợp pháp từ năm 1993 đến nay nên yêu cầu ông H trả đất lại cho ông Hoàng N quản lý, sử dụng. Đồng thời yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/6/2024 bà Võ Thị D trình bày: Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông H. Từ khi bà về làm dâu do ông H là con trai út nên vợ chồng bà phụng dưỡng cha mẹ cho đến khi cha mẹ chết. Bà xác định trước khi cha mẹ chết thì không cho đất bà D1 nên việc bà D1 được cấp GCNQSD đất là không hợp pháp nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/6/2024 ông Lương Văn D2 trình bày: Ông là con của ông Lương Tấn P1 (đã chết). Được biết phần đất tranh chấp từ trước đến nay là của ông bà nội để lại cho ông H quản lý, sử dụng và được trồng lá toàn bộ phần đất. Trước đây khi ông có nhu cầu sử dụng lá thì ông cũng nhiều lần qua đón lá về sử dụng và đều hỏi ý kiến của ông H. Ông xác định ông bà nội cho bà D1 phần đất diện tích 4.000m² còn phần diện tích 2.000m² thì ông bà nội cho bà D1 hay cho ông H thì không rõ. Việc bà D1 được cấp GCNQSD đất ông không biết, kể cả ông H cũng không biết.

Tại biên bản làm việc ngày 31/01/2024 ông Lương Xuân H3 trình bày: Nguồn gốc phần đất là của cha mẹ. Khi cha mẹ còn sống thì do ông H trực tiếp chăm sóc, nuôi dưỡng đến khi cha mẹ chết. Nên sau khi cha mẹ chết thì ông H tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất cho đến nay nên các anh em trong gia đình đều thống nhất phần đất là của ông H và không ai có ý kiến gì. Đồng thời yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/11/2024 bà Phan Kim N3 trình bày: Bà là vợ ông Lương Văn P2 (đã chết). Theo được biết khi cha mẹ chồng còn sống thì cha mẹ quản lý, sử dụng phần đất trồng lá bán lấy tiền tiêu xài đến khi cha mẹ chết thì để lại phần đất cho ông H. Do ông H là con trai út nên sống chung và nuôi dưỡng cha mẹ sau khi cha mẹ chết thì ông H cũng quản lý phần đất cho đến nay. Việc xảy ra tranh chấp bà không có ý kiến và yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Ông Lương Quốc S, bà Lương Thị L2, bà Lương Bích L3 trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của ông bà nội ông Lương Văn C3 và bà Trần Thị B cho ông H nhưng cho diện tích cụ thể bao nhiêu không xác định được. Việc xảy ra tranh chấp các ông bà không có ý kiến, đồng thời yêu cầu được giải quyết vắng mặt.

Tại biên bản làm việc ngày 24/10/2024 ông Trần Văn T7 trình bày: Vào năm 1994 ông thuê của ông H phần đất diện tích cụ thể không nhớ rõ nhưng thuê toàn bộ chu vi phần đất ông H quản lý. Thời hạn thuê là 02 năm từ năm 1994 đến năm 1996 do thời gian đã lâu nên không nhớ rõ giá thuê. Sau khi thuê đất thì ông cho con ruột là ông Trần Minh T8 canh tác.

Tại biên bản làm việc ngày 24/10/2024 ông Trần Minh T8 trình bày: Vào năm 1994 cha ông là ông Trần Văn T7 có thuê phần đất của ông H với diện tích khoảng 06 công, giá mỗi công 300.000 đồng, thời hạn thuê 04 năm. Sau khi thuê đất thì cha ông giao đất cho ông canh tác.

Tại biên bản làm việc ngày 24/10/2024 bà Phạm Chúc L4 trình bày: Bà là em ruột ông Phạm Thanh B2 (đã chết) theo được biết vào khoảng năm 2001 ông B2 thuê phần đất của ông H nhưng diện tích bao nhiêu thì không rõ nhưng thuê toàn bộ diện tích ông H được quản lý, thuê từ năm 2001 đến năm 2003 là phần đất hiện nay xảy ra tranh chấp.

Tại Công văn số 03/UBND ngày 07/01/2025 của UBND xã P xác định: Năm 1993 bà D1 được Nhà nước cấp GCNQSD đất số A321808, số vào sổ 00643 cấp ngày 09/8/1993 với diện tích được cấp là 6.000m², thuộc thửa số 45 và 46 tờ bản đồ số 10 (bản đồ năm 1993), phần đất tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau.

Năm 2021 bà D1 thực hiện việc tặng cho con là ông Hoàng N, khi thực hiện việc tặng cho đất thì phần đất đã được đo đạc thực tế. Bên cạnh đó, qua kiểm tra và đối chiếu sổ mục kê năm 2006 và năm 2018 thì ông H đã kê khai, đăng ký chủ sử dụng đất đối với phần đất. Cụ thể: Năm 2006: Phần đất do ông H kê khai, đăng ký thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 6.241,3m², mục đích sử dụng: đất lâu năm khác. Năm 2018: Phần đất do ông H kê khai, đăng ký thuộc thửa số 02, tờ bản đồ số 01, diện tích 6.241,2m², mục đích sử dụng: đất lâu năm khác. Như vậy, căn cứ vào hồ sơ địa chính được lưu trữ tại UBND xã P và việc kê khai, đăng ký sử dụng đất của ông H trong sổ mục kê qua các năm 2006 và 2018 thì ông H đã kê khai, đăng ký bao trùm luôn cả phần đất của bà D1 được cấp GCNQSD đất.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Tân:

Về tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự được thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 26, Điều 27 Luật Đất đai năm 2024; Điều 584, 589 Bộ luật Dân sự; Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Đề nghị chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Đỗ Hoàng N. Buộc ông Lương Tấn H và ông Nguyễn Hoài N1 trả cho ông Đỗ Hoàng N phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 2.011,0m² tọa lạc ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Buộc ông Nguyễn Hoài N1 bồi thường thiệt hại cho Đỗ Hoàng N số tiền 3.000.000 đồng. Buộc ông Lương Tấn H và ông Nguyễn Hoài N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Đỗ Hoàng N khởi kiện ông Lương Tấn H và ông Nguyễn Hoài N1 là tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại về tài sản nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Bị đơn ông Lương Tấn H và ông Nguyễn Hoài N1; cùng cư trú tại xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau theo quy định tại khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bà Lương Thị D1, ông Lương Quốc S, bà Phan Kim N3, bà Lương Thị L2, ông Lương Xuân H3, bà Lương Bích L3 yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Ông Lương Tấn H, ông Lương Văn L, ông Lương Văn T, ông Lương Văn K,

ông Lương Văn N2, bà Lương Thị L1, bà Lương Kim T1, bà Lương Kim P, ông Lương Văn H2, bà Lương Thị M, bà Lương Thị T2, bà Lương Kim C, bà Lương Thị M1, bà Lương Thị T3, bà Lương Kim Đ1, bà Lương Thị T9, ông Lương Chí T5, ông Lương Văn N5, bà Lương Thị C1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Bà Đặng Thị H4, ông Lương Thanh P3, bà Lương Cẩm D3, ông Lương Văn Ú, ông Lương Quốc T10, bà Lương Thúy O, bà Lương Bích L3, ông Lương Minh T11 xét thấy không liên quan đến quá trình giải quyết vụ án nên không đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung tranh chấp: Quá trình xem xét toàn bộ nội dung khởi kiện theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cho thấy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H và ông Hoài N1 trả phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 2.011,0m² toạ lạc ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau là có căn cứ. Bối xét về nguồn gốc đất phần đất ông H và bà D1 đều trình bày là của ông Lương Văn C3 và bà Trần Thị B. Bà D1 xác định được bà B tặng cho và bà được cấp GCNQSD đất số A 321808, số vào sổ 00643 do UBND huyện C (nay là huyện P), tỉnh Cà Mau cấp ngày 09/8/1993 với diện tích được cấp là 6.000m², thuộc thửa số 45 và 46 tờ bản đồ số 10, phần đất toạ lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Từ khi bà D1 cấp GCNQSD đất không ai có ý kiến khiếu nại đối với quyết định cấp đất của UBND huyện C. Đến ngày 12/01/2022 bà D1 tặng cho phần đất cho nguyên đơn nên nguyên đơn được cấp GCNQSD đất số DD 706193 diện tích 2008,7m² đất trồng cây lâu năm, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp ngày 12/01/2022. Khi thực hiện việc tặng cho đất thì phần đất đã được đo đạc thực tế đúng trình tự theo pháp luật quy định.

Ông H cho rằng nguồn gốc phần đất là của cha mẹ để lại do ông là con trai út trong gia đình, sinh sống và phụ dưỡng cha mẹ cho đến khi cha mẹ chết nên theo phong tục địa phương di sản của cha mẹ sẽ để lại cho con trai út. Và thực tế ông đã quản lý và sử dụng ổn định phần đất từ năm 1978 cho đến nay. Cha mẹ ông chết không để lại di chúc nhưng giữa anh em trong gia đình không tranh chấp gì đối với phần đất này. Mặc dù, ông chưa được cấp GCNQSD đất nhưng phần đất này ông đã sử dụng và quá trình sử dụng đất ông cũng cho nhiều người thuê, cầm cố toàn bộ chu vi phần đất. Bà D1 cho rằng đã được Nhà nước cấp GCNQSD đất nhưng khi ông cho thuê, cầm cố cả phần diện tích của bà D1 nhưng bà D1 không có ý

kiến. Nhận thấy, quá trình sử dụng đất ông H đã kê khai, đăng ký đối với phần đất nhưng chưa thực hiện thủ tục đề nghị cấp GCNQSD đất đối với phần đất được quản lý, sử dụng. Mặc khác, quá trình sử dụng đất ông H cho nhiều người thuê, cõ đất nhưng việc này không chứng minh được rằng ông có quyền sử dụng đối với phần đất. Hơn nữa, tại Công văn số 03/UBND ngày 07/01/2025 của UBND xã P xác định việc ông H kê khai, đăng ký bao trùm luôn cả phần đất của bà D1 được cấp GCNQSD đất. Lời trình bày của những người trong thân tộc ông H như ông H3, bà N3, ông S, bà L2 và bà L3 cùng xác định đất là của ông C3, bà B để lại cho ông H quản lý, sử dụng nhưng không có bút tích, tài liệu chứng minh. Và ông H cũng trình bày nguồn gốc đất là của ông C3, bà B cho nhưng ông không đưa ra được tài liệu chứng minh về việc cha mẹ cho đất hoặc được Nhà nước giao quyền sử dụng đối với phần đất nên lời trình bày của ông là không có cơ sở chấp nhận.

Ông Hoài N1 xác định vào ngày 06/5/2022 giữa ông và vợ chồng ông H xác lập hợp đồng cầm cố phần đất diện tích 5.000m², thời hạn cố 07 năm giá 100.000.000 đồng. Khi cố đất thì trên đất có cây lá, cây đước và cây dá khi cải tạo đất thì đã đốn lá, cây đước và cây dá và bồi đắp chu vi phần đất. Nếu có cơ sở xác định đất của nguyên đơn thì ông đồng ý bồi thường thiệt hại về lá cho nguyên đơn 3.000.000 đồng, đồng ý cùng với ông H giao trả đất cho nguyên đơn. Ông Hoài N1 xác định diện tích lá khoảng 250m² có khoảng 60 bụi lá, mỗi bụi cách nhau khoảng 04m, độ tuổi của lá không xác định được tuy nhiên lá còn nhỏ và thưa tàu chưa có giá trị, tính trung bình mỗi bụi lá khoảng 05 tàu là có giá trị, giá 2.000 đồng/tàu, như vậy, diện tích lá 600.000 đồng. Tại đơn khởi kiện nguyên đơn yêu cầu ông Hoài N1 bồi thường 01 công lá với giá 180.000.000 đồng, tại các phiên hoà giải nguyên đơn yêu cầu bồi thường 10.000.000 đồng, tại phiên toà đại diện nguyên đơn chỉ yêu cầu bồi thường 3.000.000 đồng. Nhận thấy, từ khi được tặng cho đất nguyên đơn không đầu tư, khai thác đối với tài sản trên đất nhưng phần diện tích lá đã được hình thành trên phần đất của nguyên đơn nên nguyên đơn được hưởng hoa lợi, lợi tức. Trường hợp, người gây thiệt hại thì phải có trách nhiệm bồi thường cho chủ sở hữu. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được chấp nhận. Và tại phiên toà ông Hoài N1 đồng ý bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 3.000.000 đồng. Xét thấy, việc thoả thuận của các đương sự không trái quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, buộc ông Hoài N1 bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 3.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu buộc ông Hoài N1 cùng với ông H có trách nhiệm giao trả phần đất. Xét thấy, phần đất tranh chấp do ông Hoài N1 nhận cổ từ ông H và hiện ông Hoài N1 đang quản lý, sử dụng đất nên buộc ông Hoài N1 và ông H cùng có trách nhiệm trả đất cho nguyên là phù hợp.

[3] Về phần diện tích tranh chấp: Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện, người được cấp GCNQSD đất tên Đỗ Hoàng N, diện tích 2.008,7m², thuộc thửa số 842, tờ bản đồ số 1, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh C cấp ngày 12/01/2022. Tại mảnh trích đo hiện trạng thì tổng diện tích khu đất là 6.358,3m². Diện tích tranh chấp giữa ông Hoàng N và ông H, ông Hoài N1 là 2.011,0m².

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/01/2024 xác định trên phần đất tranh chấp không có công trình, kiến trúc, cây trồng có giá trị.

[4] Từ những tài liệu, chứng cứ và nhận định nêu trên, xác định phần đất tranh chấp thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông H và ông Hoài N1 trả cho nguyên đơn phần đất diện tích 2.011,0m² tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Buộc ông Hoài N1 bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn 3.000.000 đồng.

[5] Đối với hợp đồng cầm cố giữa ông Hoài N1 và vợ chồng ông H, các đương sự tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết trong cùng vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Trường hợp có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện thành vụ án dân sự khác.

[6] Ông H yêu cầu huỷ GCNQSD đất đã cấp cho bà D1 là không thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm nên không xem xét, giải quyết.

[7] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có cơ sở nên được chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí đo đạc của Chi nhánh Miền Tây Công ty TNHH T12 là 6.210.000 đồng, chi phí thẩm định giá của Công ty Cổ phần Đ3 là 8.600.000 đồng. Đại diện nguyên đơn yêu cầu ông H và ông Hoài N1 cùng trách nhiệm hoàn trả chi phí đo đạc và chi phí thẩm định giá. Xét thấy, ông Hoài N1 chỉ là người có đất nên không buộc trách nhiệm hoàn trả đối với ông H là phù hợp. Do đó, buộc ông H phải chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định giá. Nguyên đơn đã thanh lý xong toàn bộ chi phí đo đạc tại Hóa đơn ngày 11/3/2024, chi phí thẩm định giá (tại Hóa đơn ngày 15/5/2024) nên buộc ông H phải hoàn trả cho nguyên đơn là phù hợp.

[9] Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn L, ông Lương Văn T, ông Lương Văn K, ông Lương Văn N2, bà Lương Thị L1, bà Lương Kim T1, bà Lương Kim P, ông Lương Văn H2, bà Lương Thị M, bà Lương Thị T2, bà Lương Kim C, bà Lương Thị M1, bà Lương Thị T3, bà Lương Kim Đ1, bà Lương Thị T9, ông Lương Chí T5, ông Lương Văn N5, bà Lương Thị C1 không có ý kiến, yêu cầu gì đối với vụ án Hội đồng xét xử nên không đặt ra xem xét.

[10] Do các yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn không phải chịu. Buộc bị đơn ông H và ông Hoài N1 phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, ông H thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí, ông Hoài N1 phải chịu án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 26, 27 Điều 31 của Luật Đất đai năm 2024; Điều 584, 589 Bộ luật Dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hoàng N.

Buộc ông Lương Tấn H và ông Nguyễn Hoài N1 trả lại cho ông Đỗ Hoàng N phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 2.011,0m² tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện P, tỉnh Cà Mau. Cụ thể như sau:

- Mốc M3 – M4 - M5 – M7 có tổng diện tích 2.011,0 m², trong đó:
- + Từ mốc M3 đến mốc M4 có chiều dài 15,53 m.
- + Từ mốc M4 đến mốc M5 có chiều dài 13,06 m.
- + Từ mốc M5 đến mốc M7 có chiều dài 16,42 m.
- + Từ mốc M7 đến mốc M3 có chiều dài 133,09 m.

(Theo Trích đo hiện trạng lập ngày 06/3/2024 của Chi nhánh Miền Tây Công ty TNHH T12).

Buộc ông Nguyễn Hoài N1 bồi thường thiệt hại cho ông Đỗ Hoàng N số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc 6.210.000 đồng, chi phí thẩm định giá 8.600.000 đồng buộc ông Lương Tấn H phải chịu toàn bộ. Ông Đỗ Hoàng N đã thanh lý xong nên buộc ông Lương Tấn H phải hoàn trả cho ông Đỗ Hoàng N số tiền 14.810.000 đồng (Mười bốn triệu tám trăm mười nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Ông Lương Tấn H và ông Nguyễn Hoài N1 phải chịu 300.000 đồng. Tuy nhiên, ông Lương Tấn H là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định. Ông Nguyễn Hoài N1 phải chịu 150.000 đồng.

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Nguyễn Hoài N1 phải chịu 300.000 đồng.

- Ông Đỗ Hoàng N đã nộp tạm ứng án phí với số tiền 4.500.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0019237 ngày 16 tháng 10 năm 2023 và số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003036 ngày 20 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Tân, tỉnh Cà Mau, ông Hoàng N được nhận lại toàn bộ.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Phú Tân;
- TAND tỉnh Cà Mau;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Phan Thị Như