

Bản án số: 115/2025/DS-PT

Ngày 19 – 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 Dương Hùng Quang.

Các Thẩm phán: Ông Ninh Quang Thế.

Bà Châu Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Bằng- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 19 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: 538/2024/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 403/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 30/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Thanh T, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Ngô Đức B, Trợ giúp viên pháp lý - Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh C.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1966; địa chỉ: Ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Long H, sinh năm 1985 - Văn phòng L1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh C; Địa chỉ số A N, khóm 7, phường H, thành phố C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1966 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N: Ông Nguyễn Long H.

2/ Ông Ngô Văn D, sinh năm 1963 (có mặt)

3/ Bà Đào Thị Kiều O, sinh năm 1967 (vắng mặt)

4/ Ngô Trúc L (vắng mặt)

5/ Bà Nguyễn Thị T2 (vắng mặt)

6/ Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1976 (vắng mặt)

7/ Bà Trịnh Thị O1, sinh năm 1977 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấ, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

8/ Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1947; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T1 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đặng Thanh T trình bày: Ngày 06/3/2005, nguyên đơn ông Đặng Thanh T có nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phần đất chiều ngang mặt tiền 12m, chiều ngang mặt hậu 03m, chiều dài 54m. Đất tọa lạc tại ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Phần đất này giáp ranh với phần đất của ông T đang quản lý, sử dụng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, theo Giấy nhượng đất ngày 06/3/2005, giá chuyển nhượng là 8.000.000 đồng (Tám triệu đồng). Nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, có trụ đá ranh giới sử dụng từ khi chuyển nhượng.

Đến năm 2009, nguyên đơn chuyển nhượng lại cho ông Ngô Văn D phần đất (đã mua của ông T1) chiều ngang 9m x 22m với giá 25.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, theo Giấy nhượng đất ngày 24/12/2009 ông dùng để cất căn nhà cấp 4 trên đất. Hiện nay bị đơn ông Nguyễn Văn T1 lấn chiếm, không cho nguyên đơn sử dụng phần đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn với chiều ngang cạnh khoảng 3m và cạnh khoảng 4m x chiều dài khoảng 32m.

Do Hợp đồng đã thực hiện xong từ năm 2005, nguyên đơn đã quản lý sử dụng đất hai mươi năm nay, nên không tranh chấp hợp đồng, không yêu cầu hủy hợp đồng. Do bị đơn chiếm lại phần đất đã bán cho nguyên đơn, nên nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn cùng vợ là bà Nguyễn Thị N trả lại cho nguyên đơn phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 97m², theo Trích đo hiện trạng ngày 15/8/2024 của Công ty TNHH P. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông Nguyễn Văn T1 có phần đất diện tích 4.270m², tọa lạc tại ấp C, xã T, thành phố C. Nguồn gốc đất do cha mẹ để lại.

Ngày 06/3/2005, bị đơn ông Nguyễn Văn T1 có chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Đặng Thanh T phần đất chiều ngang mặt tiền 12m, chiều ngang mặt hậu 03m, chiều dài 54m với giá 8.000.000 đồng (tám triệu đồng). Đất tọa lạc tại ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Nguyên đơn đã trả đủ tiền cho bị đơn và bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng từ năm 2005 đến nay. Hợp đồng đã thực hiện xong, không tranh chấp, không yêu cầu hủy hợp đồng.

Phần đất bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn có một mặt giáp ranh với phần đất của nguyên đơn đang quản lý sử dụng, tuy nhiên không phải phần đất nguyên đơn xác định mà là phần đất do bị đơn xác định tại buổi xem xét, đo đạc.

Do không có lần chiếm đất của nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý trả đất theo yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Bị đơn thống nhất với T3 đo hiện trạng ngày 15/8/2024 của Công ty TNHH P; thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH T4. Hiện trạng tài sản tranh chấp từ khi xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá đến nay không thay đổi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N trình bày: Thống nhất với ý kiến của ông Nguyễn Văn T1, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn D trình bày:

Năm 2009, ông Ngô Văn D có nhận chuyển nhượng của nguyên đơn ông Đặng Thanh T phần đất (đất ông T mua của ông T1) chiều ngang 9m x 22m với giá 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng). Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, theo Giấy nhượng đất ngày 24/12/2009. Ông D đã trả đủ tiền cho ông T, ông T đã giao đất cho ông D sử dụng.

Sau đó ông D chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Lê Văn Đ và bà Trịnh Thị O1. Lần đầu chuyển nhượng phần đất ngang 01m x 17m, với giá 4.000.000 đồng. Lần 02 chuyển nhượng phần đất ngang 05m x 08m với giá 8.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay. Các bên đã giao tiền và giao đất xong, không tranh chấp.

Đến ngày 17/10/2017, ông D tiếp tục chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà Nguyễn Thị B1. Việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay.

Việc tranh chấp đất đai giữa ông T và ông T1 không liên quan đến ông D, nên ông D không có ý kiến, yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn Đ, bà Trịnh Thị O1 trình bày:

Ngày 09/4/2015 ông Lê Văn Đ, bà Trịnh Thị O1 có nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn D, bà Đào Thị Kiều O (Giấy tay), phần đất ngang 01m x 17m, với giá 4.000.000 đồng.

Đến ngày 17/10/2017, ông D và bà O tiếp tục làm Giấy chuyển nhượng cho ông Lê Văn Đ, bà Trịnh Thị O1 phần đất ngang 05m x 08m, với giá 8.000.000 đồng.

Sau khi mua bán, các bên đã giao tiền và giao đất xong, không tranh chấp.

Việc tranh chấp đất đai giữa ông T và ông T1 không liên quan đến ông Lê Văn Đ và bà Trịnh Thị O1, nên ông Đ, bà O1 không có ý kiến, yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Kiều O, Ngô Trúc L, Nguyễn Thị T2, bà Nguyễn Thị B1 vắng mặt, không có văn bản nêu ý kiến gửi Tòa

án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 403/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau tuyên Xứ:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị N trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 97m², có ký hiệu M6M7M8M17, theo Trích đo hiện trạng ngày 15/8/2024 của Công ty TNHH P, đất tọa lạc tại ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Buộc bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn chi phí đo đạc, thẩm định giá tổng số tiền 13.897.000 đồng (mười ba triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải nộp 300.000 đồng (chưa nộp).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/10/2024 ông Nguyễn Văn T1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm; Bị đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Tại phiên tòa bị đơn có thay đổi ý kiến chấp nhận giao trả cho nguyên đơn một phần thửa số 8 trong phần diện tích 97.0m² từ điểm M9 đến điểm M5 theo đường thẳng, theo bản vẽ ngày 15/8/2024 phần còn lại giáp phần đất của bị đơn là của 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 ông Nguyễn Văn T1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T1 còn trong hạn luật định. Nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[2] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là nguyên đơn ông Đặng Thanh T nhận chuyển nhượng từ bị đơn ông Nguyễn Văn T1, theo Giấy nhượng đất ngày 06/3/2005 ngang một cạnh là 3m, một cạnh là 12m, chiều dài là 54m. Các bên đã giao đủ tiền và giao đất quản lý, sử dụng từ năm 2005 đến nay.

Quá trình sử dụng nguyên đơn chuyển nhượng lại một phần diện tích đất nói trên cho ông Ngô Văn D. Ông Ngô Văn D chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Lê Văn Đ, bà Trịnh Thị O1 và bà Nguyễn Thị B1. Bà B1 chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T2. Tất cả chuyển nhượng bằng giấy tay, không có làm Hợp đồng công chứng và hiện đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các

đương sự không tranh chấp Hợp đồng, không ai yêu cầu hủy Hợp đồng. Bị đơn không có yêu cầu phản tố; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Tất cả thống nhất với T3 đo hiện trạng ngày 15/8/2024 của Công ty TNHH P; thống nhất với chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH T4.

[3] Nguyên đơn ông Đặng Thanh T yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị N trả lại phần đất lấn chiếm qua đo đạc thực tế có diện tích 97m², thửa số 8 theo Trích đo hiện trạng ngày 15/8/2024 của Công ty TNHH P.

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cùng lời trình bày của các đương sự thể hiện: Nguyên đơn ông Đặng Thanh T có nhận chuyển nhượng của bị đơn ông Nguyễn Văn T1 phần đất diện tích chiều ngang mặt tiền 12m, chiều ngang mặt hậu 03m, chiều dài 54m. Đất tại ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau theo Giấy nhượng đất ngày 06/3/2005 là có thực tế xảy ra. Chiều theo bản đồ đo đạc các bên đều thừa nhận sau khi chuyển nhượng có cắm trụ đá làm ranh giới. Nguyên đơn xác định trụ đá ranh giới giữa hai bên được xác định là điểm M7 được cắm dưới đất trên đầu trụ đá có để cục gạch, đối với trụ đá điểm M9 nguyên đơn xác định là ranh giới giữa nguyên đơn và phần đất ông 9 Nhơn.

Nguyên đơn, bị đơn xác định vị trí đất tranh chấp có các điểm được ký hiệu là M6M7M8M17. Cụ thể, nguyên đơn xác định vị trí nhận chuyển nhượng qua đo đạc thực tế có các điểm được ký hiệu là M5M6M7M11M12M3. Còn bị đơn xác định vị trí chuyển nhượng có các điểm là M8M9M10M1M16M17M8.

[4] Xét vị trí phần đất do nguyên đơn xác định có một mặt giáp với phần đất của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thỏa đáng, phù hợp với Giấy nhượng đất ngày 06/3/2005 giữa nguyên đơn và bị đơn. Mặt khác, sau khi nhận chuyển nhượng đất từ bị đơn, thì nguyên đơn có chuyển nhượng lại một phần diện tích đất cho ông Ngô Văn D. Ông D đã xây dựng căn nhà cấp 4 trên đất như hiện nay, nhưng bị đơn hoàn toàn không phản đối can ngăn hay khiếu nại từ năm 2009 đến nay.

[5] Ngược lại, nếu xét theo vị trí phần đất chuyển nhượng do bị đơn xác định thì không có mặt nào tiếp giáp với phần đất của nguyên đơn đang quản lý sử dụng và căn nhà nói trên cũng không nằm trong phần đất chuyển nhượng. Do đó, lời trình bày của bị đơn về việc xác định không có lấn chiếm đất của nguyên đơn, không đồng ý trả đất cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Mặt khác, trên phần đất nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn có cắm các trụ đá. Chị Trịnh Kiều O2 xác định vị trí các trụ đá được cắm từ trước đến nay không thay đổi. Bị đơn cho là trụ đá thay đổi nhưng không có chứng cứ chứng minh, hơn nữa nếu theo lời trình bày của bị đơn cho là chuyển nhượng từ điểm M9M10M11M16, đối chiếu điểm M9M10 thì phần đất này của nguyên đơn. Vậy nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn là phần nào? cho nên án sơ thẩm buộc bị đơn trả phần lấn chiếm diện tích 97m² là có căn cứ.

Tại tòa mặc dù bị đơn có thay đổi kháng cáo chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn, nhưng không có căn cứ tài liệu nào chứng minh, vì vậy không chấp nhận kháng cáo của bị đơn

[7] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn chi phí đo đạc, thẩm định giá tổng số tiền 13.897.000 đồng (mười ba triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

[8] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu theo quy định.

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 ông Nguyễn Văn T1.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 403/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thanh T về việc buộc ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị N trả lại cho nguyên đơn phần đất diện tích 97m², có ký hiệu M6M7M8M17, theo Trích đo hiện trạng ngày 15/8/2024 của Công ty TNHH P, đất tại ấp C, xã T, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bị đơn phải hoàn lại cho nguyên đơn chi phí đo đạc, thẩm định giá tổng số tiền 13.897.000 đồng (mười ba triệu, tám trăm chín mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành xong khoản tiền trên, thì người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải nộp 300.000 đồng (chưa nộp).

Án phí dân sự phúc thẩm bị đơn phải nộp 300.000 đồng. Ngày 15/10/2024 bị đơn đã dự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (lai số 0009467) tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được chuyển thu.

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 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 thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

Dương Hùng Quang