

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

Bản án số: 05/2020/DS-PT  
Ngày: 14 - 01- 2020  
V/v tranh chấp 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 Huỳnh Văn Yên  
**Các Thẩm phán:** Ông Hồ Minh Tấn  
Bà Hoàng Thị Hải Hà

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Bằng 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.

Ngày 14 tháng 01 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 282/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2019 về việc: “Tranh chấp đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 124/2019/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 501/2019/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Tăng Hoàng K, sinh năm 1950.  
Đại diện theo ủy quyền: Bà Tạ Kim E, sinh năm 1951 (vợ ông K)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đặng Huỳnh Q-Văn phòng luật sư Đặng Huỳnh Q, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau.

Địa chỉ: Nguyễn Công Ch, khóm 7, phường 8, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Mai Thanh S1, sinh năm 1963

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1/ Luật sư Huỳnh Kim D – Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau.

2/ Luật sư Tô Văn Ch – Văn phòng Luật sư Hoàng L, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ, chi nhánh số 1 tại Cà Mau.

Địa chỉ: Đường T, phường 5, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chị Mai Thị Ngọc B, sinh năm 1990 (con của ông S1)

2/ Anh Mai Thanh S2, sinh năm 1994 (con của ông S1)

3/ Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1965 (vợ của ông S1)

Các đương sự cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C ..

Ông K, ông S1, bà V, Luật sư Q, Luật sư D, Luật sư Ch có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Mai Thanh S1 – bị đơn

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Ông Tăng Hoàng K trình bày: Vào trước năm 1964 bà Dương Thị Xén (là mẹ của ông K) khai phá khoảng 08 công đất ở ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Đến khoảng năm 1969 – 1970 từ phần đất của cụ Xén ông khai phá mở rộng thêm khoảng 04ha, gia đình ông quản lý, sử dụng đến năm 1984. Năm 1984 ông Nguyễn Minh Thắng là Bí thư Chi bộ ấp và ông Ngô Minh Hoàng là ấp đội trưởng trực đến gặp ông mượn một phần đất để đặt đường cống ngầm thoát nước tháo phèn phục vụ sản xuất cho toàn tuyến Kinh Lô 21, ông đồng ý.

Khoảng năm 1995 - 1996 Nhà nước cho chuyển dịch từ trồng lúa sang nuôi tôm, cống thoát nước không còn hoạt động nên ông khai thác trồng lá tại phần đất này.

Khoảng năm 1982 – 1984 ông Mai Thanh S1 quê ở Bạc Liêu xuống làm công cho Nhà máy xay lúa của ông Ba Minh, năm 1990 nhà máy giải thể ông S1 đi làm thuê ở Sông Đốc khoảng 02 năm quay về và cất nhà ở trên phần đất của ông Lưu Văn Út, và cũng thời gian này ông có cho ông S1 mượn phần đất (vị trí đặt cống) để nuôi tôm và trồng rau.

Năm 2016 ông Út yêu cầu ông S1 trả lại đất nên ông S1 tự cất nhà ở trên phần đất ông cho chính quyền địa phương mượn đặt ống bọng xả phèn, khi ông S1 cất nhà ông không đồng ý nên có yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Tân Dân giải quyết, ông S1 nói mượn tạm để làm máy che đê đò và sẽ di dời nhưng sau đó ông S1 không trả đất dẫn đến tranh chấp.

Nay, yêu cầu buộc ông Mai Thanh S1 trả lại cho ông 564,6m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau đã chiếm dụng như đã nêu trên, ông tự nguyện hỗ trợ cho ông S1 chi phí di dời là 5.000.000 đồng.

Ông Mai Thanh S1 trình bày: Khoảng năm 1982, ông từ Bạc Liêu xuống làm thuê cho Nhà máy xay lúa của ông Tiêu Minh Huệ, đến năm 1983 ông trở về Bạc Liêu, năm 1984 ông cùng vợ con xuống tiếp tục làm thuê cho nhà máy và khai phá phần đất ven sông, cất nhà ở.

Năm 1990 nhà máy ngưng hoạt động ông cùng gia đình đi làm thuê tại Rạch Tàu, để nhà cho em quản lý, năm 1992 ông quay về ở cho đến nay. Năm 2012 Nhà nước mở tuyến lộ Đầm Dơi - Tân Dân. Năm 2013 ông K yêu cầu địa chính đo đạc, cấp quyền sử dụng đất bao gồm cả phần đất ông khai khẩn như đã trình bày ông không hay biết.

Cùng năm 2013 ông cho ông Trần Minh Sốt mượn làm trại tôm giống nhưng ông K ngăn cản dẫn đến tranh chấp.

Nay ông xác định đất tranh chấp là do ông khai phá mà có, nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông Tăng Hoàng K.

Nếu Tòa án buộc ông trả lại đất thì đối với căn nhà trên đất tranh chấp ông tự đi dời, không nhận bất cứ khoản tiền hỗ trợ nào của ông K.

*Bà Nguyễn Thị V, chị Nguyễn Thị Ngọc Bích và anh Mai Thanh S2 trình bày: Thống nhất theo trình bày của ông S1, ngoài ra không yêu cầu gì khác.*

*Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm số 124/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Hoàng K.

Buộc ông Mai Thanh S1 và các thành viên hộ gia đình gồm bà Nguyễn Thị V, chị Mai Thị Ngọc B và anh Mai Thanh S2 trả lại cho ông Tăng Hoàng K diện tích đất 564,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi theo đo đạc thực tế ngày 19/7/2016, có các hướng tiếp giáp:

+ Hướng Đông giáp Lộ xe Đầm Dơi – Tân Dân (điểm M2Q2 dài 18m); Hướng Tây giáp sông Cả Bát (điểm M1Q1 dài 15m); Hướng Nam giáp đất ông Lưu Văn Út (điểm Q1Q2 dài 36,5m); Hướng Bắc giáp đất ông Tăng Hoàng K (điểm M1M2 dài 34m).

Buộc ông S1, bà V, chị B và anh S2 di dời nhà và tài sản trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông S1, bà V, chị B và anh S2 không tự giác di dời thì ông K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án cưỡng chế tháo dỡ nhà và tài sản để trả lại diện tích đất (có sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2016 kèm theo)

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 04/10/2019, ông Mai Thanh S1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông Tăng Hoàng K, giao phần đất tranh chấp cho ông được sử dụng.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau: Án sơ thẩm có căn cứ, đúng pháp luật. Đề nghị áp dụng khoản 1 điều 308 – Bộ luật tố tụng dân sự, xử không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Thanh S1, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Mai Thanh S1 vẫn bảo lưu nội dung kháng cáo. Căn cứ kháng cáo: Ông S1 cho rằng đất tranh chấp có nguồn gốc là đất hoang do ông khai phá, sử dụng. Hiện tại phần đất này nằm ở ven sông là đất bảo lưu của Nhà nước nên ông không chấp nhận trả đất theo yêu cầu của ông K.

Yêu cầu không chấp nhận khởi kiện của ông Tăng Hoàng K, sửa bản án sơ số 124/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Ông K không chấp nhận kháng cáo của ông S1.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất tranh chấp có vị trí tứ cận: Hướng Đông giáp Lộ xe Đầm Dơi – Tân Dân (điểm M2Q2 dài 18m); Hướng Tây giáp sông Cả

Bát (điểm M1Q1 dài 15m); Hướng Nam giáp đất ông Lưu Văn Út (điểm Q1Q2 dài 36,5m); Hướng Bắc giáp đất ông Tăng Hoàng K (điểm M1M2 dài 34m).

Trên phần đất tranh chấp ông S1 cùng vợ con cất một căn nhà tạm bằng cây gỗ địa phương, mái tol, vách lá. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm ông S1 cùng vợ con không yêu cầu Tòa án định giá đối với tài sản trên đất.

[1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp:

Ông K xác định đất tranh chấp có nguồn gốc là một phần trong diện tích đất bà Dương Thị Xén là mẹ của ông khai phá từ trước năm 1964, khoảng năm 1969 - 1970 ông K tiếp tục khai phá mở rộng thêm khoảng 4ha sử dụng đến năm 1984 ông cho chính quyền địa phương mượn một phần đất cống xả phèn, năm 1990 chính quyền trả lại, ông cho ông S1 mượn để nuôi tôm, trồng rau.

Ông S1 xác định đất tranh chấp là do ông khai phá năm 1984, cất nhà ở cho đến nay.

Án sơ thẩm chấp nhận giải trình của ông K trình bày về nguồn gốc phần đất tranh chấp dựa trên các chứng cứ:

- Về nhân chứng: Ông Ngô Công Thành (bút lục 37), ông Phan Ngọc Thạch (bút lục 21), ông Phan Văn Hoài (bút lục 20), ông Vu Kim Tuyền (bút lục 52), ông Lưu Văn Út (bút lục 50) là những người sống cố cựu tại địa phương có đất tranh chấp đều xác định nguồn gốc đất của cha mẹ ông K; Riêng ông Ngô Văn Hoàng (bút lục 36) xác định ông là người trực tiếp cùng với ông Thắng đến hỏi ông K mượn đất để đặt cống thoát nước và tại phiên tòa ông S1 thừa nhận có biết việc ông Hoàng trực tiếp hỏi mượn đất của ông K để đặt cống.

[2] Các nhân chứng của ông S1 gồm: ông Nhan Phước Thọ (bút lục 40, 41), ông Huỳnh Văn Mồi (bút lục 42, 43), ông Tiêu Minh Huệ (bút lục 44, 45), ông Võ Thanh Xuân (bút lục 38,39), ông Trần Chí Thanh (bút lục 28), ông Vu Kim Tuyền (bút lục 27) xác định ông S1 là người có công cải tạo, bồi đắp đất tranh chấp trong thời gian dài nhưng xác nhận nguồn gốc đất là của ông K. Nên việc ông S1 cho rằng phần đất tranh chấp do ông tự khai phá năm 1984 là không đúng.

[3] Ông S1 cho rằng ông cất nhà ở trên phần đất tranh chấp này từ thời điểm ông khai phá đất – năm 1984 cho đến nay. Tại biên bản hòa giải ngày 23/9/2015 do chính quyền lập (bút lục 30) có quy định thời gian cho ông S1 di dời nhà đang ở trên phần đất của ông Lưu Văn Út. Nên xác định ông S1 cất nhà ở trên phần đất đang tranh chấp là từ năm 2016 là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S1 khai về nguồn gốc đất không nhất quán, lúc thì cho rằng đất tranh chấp ông được ông Tiêu Huệ Minh cho, lúc thì ông cho rằng chính ông khai phá. Riêng xác định đất ông Minh dùng làm nơi xây dựng nhà máy trà thì ông S1 lại xác định ông Minh mượn của gia đình ông Út. Khai nhận trên ngoài thiếu nhất quán ra, đã chứng tỏ ông S1 trình bày về việc khai phá được cho đất, quy trình quản lý sử dụng đất tranh chấp là không đúng sự thật.

Ngoài ra, luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông S1 cho rằng, đất tranh chấp là đất bảo lưu do Nhà nước quản lý, nên ông K không được quyền kiện đòi quyền sử dụng: Tại khu vực đất tranh chấp, trước năm 2009 khi Nhà nước chưa mở lộ Đầm Dơi – Tân Dân thì nhân dân ở khu vực này di chuyển, đi lại chủ yếu bằng phương tiện đường thủy, đất tranh chấp là lối đi chính của gia đình ông K nên nếu là đất thuộc hành lang an toàn ven sông thuộc Nhà nước thì vẫn là bất động sản liền kề thuộc quyền ưu tiên sử dụng của gia đình ông K.

Từ nhận định trên, kết luận: Ông S1 xác định nguồn gốc đất do ông khai phá và cất nhà ở từ thời điểm khai phá đất là không đúng với sự thật khách quan của vụ việc nên án sơ thẩm chấp nhận khởi kiện, buộc ông S1 cùng gia đình hoàn trả quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông K là có căn cứ.

[4] Án phí: Ông K không phải chịu án phí; ông S1 thuộc diện hộ nghèo, có yêu cầu miễn án phí được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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 Mai Thanh S1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 124/2019/DS-ST ngày 27/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Mai Thanh S1 và các thành viên hộ gia đình gồm bà Nguyễn Thị V, chị Mai Thị Ngọc B và anh Mai Thanh S2 trả lại cho ông Tăng Hoàng K quyền sử dụng đất có diện tích 564,6m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Tân Long B, xã Tân Dân, huyện Đầm Dơi theo đo đạc thực tế ngày 19/7/2016, có các hướng tiếp giáp:

- + Hướng Đông giáp Lộ xe Đầm Dơi – Tân Dân (điểm M2Q2 dài 18m);
- + Hướng Tây giáp sông Cỏ Bạt (điểm M1Q1 dài 15m);
- + Hướng Nam giáp đất ông Lưu Văn Út (điểm Q1Q2 dài 36,5m);
- + Hướng Bắc giáp đất ông Tăng Hoàng K (điểm M1M2 dài 34m).

Buộc ông S1, bà V, chị B và anh S2 di dời nhà và tài sản trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật. Trường hợp ông S1, bà V, chị B và anh S2 không tự giác di dời thì ông K có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án cưỡng chế tháo dỡ nhà và tài sản để trả lại diện tích đất.

(có sơ đồ đo đạc ngày 19/7/2016 kèm theo)

2. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Miễn cho ông Mai Thanh S1; ông K không phải chịu án phí, trả lại cho ông Tăng Hoàng K 864.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0017584 ngày 09/5/2016 và biên lai số 0017798 ngày 27/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi.

3. Lệ phí: Ông Mai Thanh S1 phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 5.000.000 đồng; ông K đã nộp tạm ứng 5.000.000 đồng tại phiếu thu ngày 21/6/2016 nên ông S1 có nghĩa vụ nộp lại số tiền 5.000.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi để hoàn trả lại cho ông Tăng Hoàng K.

*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 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 Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- 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**

**(Đã ký)**

**Huỳnh Văn Yên**

