

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

Bản án số: 300/2024/DS-PT  
Ngày 06-08-2024  
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: Bà Châu Minh Hoàng

Ông Đỗ Cao Khánh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Chơn 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 06 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 165/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2024, về việc: Tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 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: 161/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1959

Địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1965. Địa chỉ cư trú: Khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau. Theo giấy ủy quyền ngày 17/12/2022 (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Ông Trần Ngọc H, sinh năm: 1970 (có mặt)

2. Bà Dương Kim C, sinh năm: 1972 (có mặt)

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

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

1. Bà Nguyễn Thị Thúy C1, sinh năm: 1982

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Chỗ ở hiện nay: Lô B đường B, VCN P, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thúy C1:* Bà Nguyễn Thị Thúy E, sinh năm: 1983. Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Theo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2024 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Khóm D, thị trấn S, huyện T, tỉnh Cà Mau.

3. Ủy ban nhân dân huyện T.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Hoàng A – Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T. Theo văn bản ủy quyền ngày 30/11/2022 (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn N là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 05/5/2021 và tại phiên tòa bà Nguyễn Thị T là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn N và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông, bà nội ông N tên Nguyễn Văn P (tên thường gọi là Ba Q, mất năm 1960) và bà Lê Thị C2 (mất năm 1957) khai phá có chiều ngang 50m, chiều dài 150m với diện tích 7.500m<sup>2</sup> đất tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Khi ông P, bà C2 mất thì được chôn cất trên phần đất tranh chấp. Sau khi cụ P, cụ C2 mất thì phần đất nêu trên được giao lại cho con là ông Nguyễn Đăng P1 (mất năm 1974) và bà Trần Thị P2 (mất năm 2003) quản lý, sử dụng. Đến khi ông P1 và bà P2 mất thì phần đất cho lại ông N quản lý, sử dụng nhưng ông N không có giấy tờ tặng cho và đến nay cũng chưa được cấp quyền sử dụng đất. Trong quá trình quản lý sử dụng đất thì thời gian trước năm 1975 do giặc đóng đồn trên phần đất nên gia đình bà P2 bỏ đi Cà Mau để tránh giặc. Phần đất bà P2 giao cho ông H1 (tên gọi khác là tư G) mượn quản lý sử dụng nhưng không nhớ thời gian cụ thể, cũng không có giấy tờ.

Từ năm 1976 gia đình ông N đã yêu cầu Ủy ban các cấp trả lại phần đất mà ông P, bà C2 đã khai phá nhưng đến nay chưa giải quyết xong. Đến năm 2017, khi bà T1 Chị chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng ông H, bà C và vợ chồng ông H được cấp quyền sử dụng đất diện tích 135,5m<sup>2</sup> và xây dựng nhà ở thì ông N có ngăn cản và phát sinh tranh chấp. Lúc này ông N biết việc bà T1 Chị được cấp quyền sử dụng đất.

Nay ông N yêu cầu vợ chồng ông H, bà C di dời nhà trả lại đất cho ông N phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 157,8m<sup>2</sup>, tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau để ông N có điều kiện chăm sóc mồ mã của cụ P và cụ C2. Trường hợp vợ chồng ông H, bà C tiếp tục quản lý sử dụng đất thì ông N yêu cầu vợ chồng ông H, bà C hoàn lại cho ông N 2.500.000.000 đồng.

*Tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa ông Trần Ngọc H và bà Dương Kim C trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do vợ chồng ông H, bà C nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thúy C1 vào năm 2017 với giá 1.350.000.000 đồng. Ngày 17/5/2018 vợ chồng ông H, bà C đã giao tiền và nhận đất từ bà Thúy C1 và được cấp quyền sử dụng đất diện tích 135,5m<sup>2</sup> (theo đo đạc thực tế diện tích 157,8m<sup>2</sup>) thuộc thửa 266 tờ bản đồ 24 đứng tên Trần Ngọc H, Dương Kim C. Hiện trạng khi vợ chồng ông H, bà C nhận chuyển nhượng đất thì trên đất có 01 căn nhà cũ của ông H1 và hai ngôi mộ nhưng không biết mộ của ai do mộ bị lạng và cỏ sậy che khuất.

Đến năm 2021, vợ chồng ông H, bà C đã dỡ bỏ căn nhà cũ và xây dựng nhà mới như hiện nay; phần diện tích còn lại vợ chồng ông H, bà C đã xây dựng hàng rào bao quanh phần đất.

Nay ông H, bà C không thống nhất theo yêu cầu của ông N. Ông H, bà C yêu cầu được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 157,8m<sup>2</sup>, đất tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Đối với hai phần mộ trên phần đất nếu trường hợp là mộ của ông, bà ông N và ông N muốn di dời thì ông H, bà C thống nhất cho di dời đi nơi khác.

*Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Thúy E trình bày:*

Bà Thúy E thống nhất với phần trình bày của ông H, bà C. Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Nguyễn Hồng H2 (tên thường gọi là ông tư G) và đã được cấp quyền sử dụng đất với diện tích 136m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau đứng tên ông H2 và bà Thúy C1. Khi ông H2 mất thì phần đất được giao lại bà T1 Chị đứng tên và quản lý sử dụng. Do bà T1 Chị không có nhu cầu sử dụng nên đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H. Vợ chồng ông H đã giao đủ tiền cho bà T1 Chị và hai bên đã làm xong thủ tục chuyển tên giao đất cho vợ chồng ông H quản lý sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Vì vậy bà T1 Chị thống nhất giao phần đất tranh chấp cho vợ chồng ông H tiếp tục quản lý sử dụng và không có yêu cầu khác tại vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình đã quyết định:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu ông Trần Ngọc H và bà Dương Kim Chi trả lại phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 157,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Chi phí tố tụng khác: Buộc ông Nguyễn Văn N chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 37.712.640 đồng (Ba mươi bảy triệu bảy trăm mười hai nghìn sáu trăm bốn mươi đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 22 tháng 4 năm 2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn N kháng cáo yêu cầu

cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn tranh luận: Yêu cầu Tòa án tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định lại phần đất tranh chấp xem có sự việc xây nhà trên mồ mã của cụ P và cụ C2 hay không và yêu cầu bị đơn trả lại phần đất tranh chấp.

Bị đơn tranh luận: Đối với yêu cầu xem xét thẩm định của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thẩm định nhà và hai ngôi mộ. Bị đơn mua đất hợp pháp có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: 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.

Về nội dung: 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 nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N còn trong hạn luật định. Tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của ông N yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định lại hai ngôi mộ trên đất tranh chấp. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Căn cứ theo mảnh trích đo hiện trạng của Chi nhánh Công ty TNHH T3 thì phần đất tranh chấp trích đo từ thửa đất số 223 tờ bản đồ số 16 năm 2016 tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Phần đất tranh chấp có vị trí, kích thước, diện tích theo đo đạc thực tế như sau: Mặt tiền giáp lộ nhựa 983 có mốc M1M2 dài 4,10m; mặt hậu giáp phần đất UBND xã quản lý có mốc M4M5 dài 4,10m; cạnh trái nhìn từ mặt tiền giáp phần đất Nguyễn Minh K (Bách Hóa xanh) có mốc M2M3M4 dài 35,32m; cạnh phải nhìn từ mặt tiền giáp phần đất Ngân hàng N2 - Chi nhánh T4 có mốc M1M5 dài 35,41m. Tổng diện tích phần đất tranh chấp là 157,8m<sup>2</sup>, trên đất có căn nhà của ông H, bà C xây dựng năm 2021 và hai ngôi mộ không thể hiện họ tên. Tại bản vẽ cũng đã thể hiện kích thước, hình ảnh hai ngôi mộ.

Tại Chứng thư thẩm định giá ngày 19/7/2023 của Công ty Cổ phần T5 định giá: Tổng giá trị 3.606.454.000 đồng. Trong đó phần đất tranh chấp trị giá 2.436.060.000 đồng, công trình xây dựng trên đất trị giá 1.170.394.000 đồng (trong đó 02 ngôi mộ tổng trị giá là 30.400.000 đồng).

Do đó việc nguyên đơn yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để xem xét thẩm định lại hai ngôi mộ trên đất tranh chấp là không cần thiết.

[2] Xét thấy tại Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 15/12/2009 của Ủy ban nhân dân huyện T và Quyết định số 1461/QĐ-UBND ngày 22/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh C. Ông N đã được triển khai Quyết định số 1461/QĐ-UBND ngày 22/9/2010 về việc giải quyết khiếu nại đòi lại phần đất diện tích 7.500m<sup>2</sup> tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Mặc dù đất có nguồn gốc của ông, bà nội của ông N để lại nhưng đã không còn quản lý sử dụng từ năm 1941 vì chế độ cũ quản lý làm đồn bót, làm căn cứ quân sự năm 1960 không có ai ở hoặc sản xuất. Sau ngày 30/4/1975 Nhà nước quản lý khu đất từ chính quyền Mỹ, N1 và quy hoạch làm khu công nghiệp. Đến năm 1991 khu công nghiệp bị giải thể, Nhà nước quy hoạch làm chợ T2 Phải và đã xét cấp đất cho bà Trần Thị P2 (là mẹ ông N) phần đất khác, nhưng bà P2 không nhận mà yêu cầu đòi lại phần đất cũ vào năm 2002. Trước đây ông N được đại diện thân tộc của bà Trần Thị P2 đứng ra khiếu kiện đã không được Ủy ban nhân dân huyện T và Ủy ban nhân dân tỉnh C chấp nhận.

Nay ông N đứng đơn kiện, tư cách là nguyên đơn khởi kiện ông H, bà C là bị đơn. Tuy chủ thể và nội dung quan hệ pháp luật có khác với việc ông N đại diện thân tộc khiếu kiện Ủy ban nhân dân huyện T nhưng ông N chưa phải là người có toàn quyền quyết định.

[3] Tại hồ sơ thể hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Nguyễn Hồng H2 và Nguyễn Thị Thúy C1 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/12/2004 với diện tích 136m<sup>2</sup> thuộc thửa 223 tờ bản đồ số 24. Hồ sơ cấp đất thể hiện khi cấp đất có tiến hành xác minh nguồn gốc đất là đất nhà nước cấp cho hộ ông Nguyễn Hồng H2 vào năm 1978 và tại thời điểm cấp đất không tranh chấp (BL 263). Do ông H2 mất nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh đứng tên bà Nguyễn Thị Thúy C1. Vào ngày 17/4/2018, bà T1 Chị có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H, bà C và vợ chồng ông H, bà C được cấp quyền sử dụng đất với diện tích 135,5m<sup>2</sup> là phù hợp với hồ sơ cấp đất và lời khai của vợ chồng ông H, bà C, bà Thúy E trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa.

[4] Mặt khác, ông N, bà T, đều thống nhất thừa nhận phần đất của cụ P, cụ C2 để lại có chiều ngang 50m, chiều dài 150m với tổng diện tích 7.500m<sup>2</sup> là phù hợp với phần đất được giải quyết tại Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 15/12/2009 của Ủy ban nhân dân huyện T và Quyết định số 1461/QĐ-UBND ngày 22/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh C về việc yêu cầu trả lại phần đất diện tích 7.500m<sup>2</sup> đã được giải quyết tại Quyết định số 2624/QĐ-UBND ngày 15/12/2009 của Ủy ban nhân dân huyện T và Quyết định số 1461/QĐ-UBND ngày 22/9/2010 của Ủy ban nhân dân tỉnh C quyết định đã có hiệu lực pháp luật. Xong phần đất này đã được cấp cho ông H2 năm 1987 và được chuyển nhượng lại cho ông H, bà C một cách ngay tình, ông H2, và ông H, bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau năm 1975 Nhà nước quản lý khu đất từ chính quyền Mỹ, N1 và quy hoạch làm khu công nghiệp. Đến năm 1991 khu công nghiệp bị giải thể, Nhà nước quy

hoạch làm chợ Trí P3. Hơn nữa phần đất này của chủ cũ, ông N là người thừa kế từ chủ cũ, không có các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1,2 và 5 điều 50 Luật đất đai 2003. Trong khi đó đất đã được giao cho người khác sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc ông H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cho lại bà Nguyễn Thị Thúy C1 sau đó bà Thúy C1 đã chuyển nhượng đất lại cho ông H, bà C là không có hành vi gian dối hay lừa đảo, không thuộc trường hợp lấn chiếm, thuê mượn.

Vì vậy bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N về việc buộc ông H, bà Chi t lại đất lấn chiếm và buộc tháo dỡ di dời kiến trúc trên đất là có căn cứ.

[5] Đối với hai ngôi mộ trên phần đất tranh chấp, ông N và bà T cho rằng là mộ phần của cụ P và cụ C2. Quá trình giải quyết vụ án nếu ông N có chứng cứ chứng minh là người thân của hai cụ thì ông H, bà C tự nguyện cho di dời hai phần mộ, nhưng ông N, bà T không có yêu cầu được di dời hai phần mộ nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình là phù hợp.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N đã nộp chi phí thẩm định giá 34.271.640 đồng, chi phí đo đạc 3.441.000 đồng. Xét thấy, do yêu cầu của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí với tổng số tiền là 37.712.640 đồng.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N được miễn án phí theo quy định do là người cao tuổi.

[10] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*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 mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2024/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn N về việc buộc ông Trần Ngọc H và bà Dương Kim Chi t lại phần đất theo đo đạc thực tế diện tích

157,8m<sup>2</sup> và di dời tháo dỡ kiến trúc trên phần đất tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

2. Chi phí tố tụng khác: Buộc ông Nguyễn Văn N chịu toàn bộ chi phí đo đạc, thẩm định và định giá tài sản với số tiền là 37.712.640 đồng (Ba mươi bảy triệu bảy trăm mười hai nghìn sáu trăm bốn mươi đồng).

3. Án phí dân dự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N được miễn án phí theo quy định do là người cao tuổi.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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 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 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của 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**

**(Đã ký)**

**Dương Hùng Quang**