

Bản án số: 21/2025/DS-PT

Ngày: 09-01-2025

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 Nguyễn Thế Phương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trọng Quế

Bà Đinh Cẩm Đào

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Nguyên, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 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: 338/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2024, về việc “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 380/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Phan Văn H, sinh năm 1947 (có mặt).

- Bà Nguyễn Ngọc E, sinh năm 1950 (có mặt).

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn H: Ông Kim Chan Đ Ra là Luật sư, Cộng tác viên của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà Nước tỉnh C (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Ngọc E: Bà Huỳnh Tố T, là Trợ giúp viên của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

2. Bị đơn:

- Anh Phan Văn Đ1, sinh năm 1980 (có mặt).

- Chị Trần Thị Bé N, sinh năm 1987 (có mặt).

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

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Phan Thành B, sinh năm 2010 (con của bị đơn); Địa chỉ cư trú: Ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện hợp pháp của anh Phan Thành B: Anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N (là các bị đơn).

- Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Cà Mau (xin vắng mặt).

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

4. *Người kháng cáo: Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E (là nguyên đơn).*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo lời trình bày của các bên đương sự và kết quả xét xử sơ thẩm, vụ án được tóm tắt như sau:

Vợ chồng ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E tranh chấp với vợ chồng anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N phần đất có diện tích 10.042,8m², tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Trong diện tích đất tranh chấp, ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E đang quản lý 3.363,6m², còn anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N đang quản lý 6.679,2m². Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E khởi kiện yêu cầu anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N di dời nhà, tài sản để trả lại phần đất 6.679,2m²; anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố buộc ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E trả lại phần đất 3.363,6m²; giữ nguyên diện tích đất 6.679,2m² cho anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N. Toàn bộ diện tích đất 10.042,8m² hiện nay chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo ông Phan Văn H xác định là vào khoảng năm 1967, vợ chồng ông có khai phá phần đất khoảng hơn 30 công để quản lý, sử dụng. Đến năm 2004 thì cho vợ chồng anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N (*là con trai và con dâu*) thuê phần đất khoảng 08 công, giá thuê 6 chỉ vàng trên 01 năm. Việc cho thuê đất chỉ thỏa thuận miệng và không xác định cụ thể thời gian trả lại đất. Cách nay khoảng 03 năm, vợ chồng ông đã lấy lại phần đất khoảng 2,5 công, diện tích đất còn lại khoảng 5,5 công được tiếp tục cho vợ chồng anh Phan Văn Đ1 mượn. Năm 2023, khi lập thủ tục đăng ký xin cấp quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh Phan Văn Đ1 ngăn cản nên ông mới khởi kiện yêu cầu anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N tháo dỡ nhà, di dời tài sản để giao trả lại cho vợ chồng ông diện tích đất theo đo đạc tại thửa đất số 2 và số 3 với diện tích là 6.613,8m². Bà Nguyễn Ngọc E thống nhất ý kiến và yêu cầu của ông Phan Văn H.

Anh Phan Văn Đ1 xác định là phần đất theo đo đạc thực tế 10.042,8m² là phần đất mà cha, mẹ anh (*ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E, là nguyên đơn*) đã cho vợ chồng anh từ năm 2002. Phần đất khi cho chỉ có khoảng 05 công (1.296m²/1 công). Quá trình sử dụng đất thì vợ chồng anh đã khai phá thêm diện tích đất giáp lung, đất trũng nên mới có tổng diện tích đất là 10.042,8m² như hiện nay, chứ vợ chồng anh không có thuê đất hay mượn đất như nguyên đơn trình bày. Suốt quá trình sử dụng đất, vợ chồng anh đã đầu tư vào đất, cải tạo đất; cất nhà ở, trồng cây lâu năm và đã sử dụng ổn định trong suốt thời gian dài (trên 20 năm) mà không hề có sự phản đối gì từ cha, mẹ của anh (*là nguyên đơn*). Tháng 8 năm

2023, cha, mẹ anh đã đưa cơ giới vào ban đi phân bờ ranh lấy phần đất có diện tích là 3.363,6m² và còn yêu cầu vợ chồng anh trả lại phần đất 6.613,8m². Vợ chồng anh không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà yêu cầu giữ nguyên hiện trạng đất. Vợ chồng anh có yêu cầu phản tố buộc nguyên đơn trả lại diện tích đất 3.363,6m² cho vợ chồng anh. Chị Trần Thị Bé N thống nhất ý kiến và yêu cầu của anh Phan Văn Đ1.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình đã quyết định:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E về việc yêu cầu anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N di dời nhà trả đất.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N. Buộc ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E giao trả cho anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N phần đất có diện tích 3.363,6m² (thuộc thửa giả định số 1). Giao cho anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất thuộc thửa giả định số 2, 3, 4 có diện tích 6679.2m² (theo bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Công ty T4) đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau.

Anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo bản án theo luật định.

Ngày 19/8/2024, ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm để buộc vợ chồng ông Phan Văn Đ1, bà Trần Thị Bé N trả lại phần đất 6.613,8m² và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E được thực hiện trong hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về quan hệ pháp luật cho thấy, giữa ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E với anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N tranh chấp với nhau phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 10.042,8 m², phần đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Cà Mau; phần đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về “Tranh chấp quyền sử dụng đất” và áp dụng các quy định của Luật Đất đai, Bộ luật Dân sự để giải quyết là có căn cứ.

[3] Xét về nguồn gốc đất: Phần đất đang tranh chấp giữa các bên đương sự

có nguồn gốc do ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E khai phá vào khoảng năm 1968 và cùng gia đình quản lý, sử dụng. Từ khoảng năm 2002-2004, ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E giao cho vợ chồng anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N quản lý và sử dụng một phần diện tích đất không xác định cụ thể, quá trình sử dụng đất anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N cải tạo thêm đất giáp lung (kênh, rạch) nên có tổng diện tích là 10.042,8m², vợ chồng anh Phan Văn Đ1 sử dụng đến tháng 8 năm 2023 thì ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E tự lấy lại diện tích đất 3.363,6m², phần diện tích còn lại 6.679,2m² hiện đang do vợ chồng anh Phan Văn Đ1 quản lý, sử dụng. Ngoài diện tích đất tranh chấp trên thì vợ chồng ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E còn lại diện tích đất khoảng hơn 34,5 công đang cho anh Phan Thanh T1 và vợ chồng chị Phan Cẩm T2 thuê. Toàn bộ diện tích đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Xét về việc tranh chấp và kháng cáo: Theo ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E cho rằng phần đất đang tranh chấp 10.042,8m² tại ấp A, xã T, huyện T được vợ chồng ông cho anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N thuê đất vào năm 2004 với giá cho thuê là 06 chỉ vàng/1 năm nhưng vợ chồng anh Phan Văn Đ1 chỉ trả được 01 năm, từ năm 2004 đến nay không trả tiền thuê. Đến năm 2010 thì vợ chồng ông lấy lại 2,5 công đất, phần còn lại khoảng 5,5 công tiếp tục cho vợ chồng anh Phan Văn Đ1 mượn sử dụng. Còn đối với anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N thì cho rằng phần đất là do cha, mẹ là ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E cho vào năm 2002, diện tích đất được cho chỉ có khoảng 05 công, phần diện tích còn lại là do vợ chồng anh, chị khai phá đất ven lung nên có tổng diện tích là 10.042,8m². Tháng 8 năm 2023, ông Phan Văn H đã thuê cơ giới vào ban bờ lấy diện tích đất khoảng 02 công (theo đo đạc thực tế là 3.363,6m²).

Tuy nhiên, theo lời khai của ông Phan Văn H có nhiều mâu thuẫn và không nhất quán trong việc xác định diện tích đất cho thuê; thời gian cho thuê đất và thời gian lấy lại đất. Bên cạnh đó, ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh việc cho vợ chồng anh Phan Văn Đ1 thuê đất hay mượn đất và trên thực tế vợ chồng ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E cũng thừa nhận là anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N không có trả tiền thuê đất cho vợ chồng ông từ năm 2004 cho đến nay. Anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N cũng không cung cấp được chứng cứ nào để chứng minh việc được vợ chồng ông Phan Văn H cho đất. Riêng đối với việc khai phá thêm phần đất lung, bào thì được ông Phan Văn H thừa nhận. Từ đó cho thấy, phần đất tranh chấp 10.042,8m² bao gồm cả diện tích đất do ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E giao cho vợ chồng anh Phan Văn Đ1 sử dụng và diện tích đất do vợ chồng anh Phan Văn Đ1 cải tạo thêm, không xác định được cụ thể diện tích từng thửa đất. Còn thời gian mà ông Phan Văn H phá bờ ranh để chiếm giữ phần đất 3363.6m², qua lời khai của anh Huỳnh Văn T3 là chủ phương tiện cơ giới được ông Phan Văn H thuê ban phá bờ cũng như những người quản lý, sử dụng đất giáp ranh đã xác định thời gian ông Phan Văn H đào phá bờ chiếm giữ phần đất 3.363,6m² là vào tháng 8 năm 2023. Ngoài ra, việc vợ chồng anh Phan Văn Đ1 xây cất nhà ở, trồng cây lâu năm, sử dụng đất qua thời gian dài cũng được ông Phan Văn H thừa nhận.

Qua đo đạc, thẩm định phần đất tranh chấp đã cho thấy, phần ranh tiếp giáp

diện tích đất tranh chấp với phần đất còn lại của ông Phan Văn H đã được các bên đào đắp bờ bao cách biệt giữa hai phần đất, ở hai đầu phần đất được cắm 02 cột mốc bằng trụ đá để xác định phần ranh tiếp giáp giữa hai phần đất. Theo sự thừa nhận của các bên đương sự thì kể từ năm 2002-2004, anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N quản lý, sử dụng đất ổn định; sử dụng đất qua thời gian dài; đã xây cất nhà ở; trồng cây lâu năm...nhưng không hề có sự ngăn cản hay phản đối từ ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E.

Ngoài ra, hiện tại ngoài phần đất tranh chấp thì vợ chồng ông Phan Văn H còn phần đất đang được cho thuê với diện tích hơn 34,5 công, trong khi vợ chồng anh Phan Văn Đ1 không còn phần đất nào khác để sử dụng và cất nhà ở ngoài phần đất tranh chấp trên.

Từ những diễn biến và căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định phần đất 10.042,8m² (bao gồm cả diện tích đất do vợ chồng anh Phan Văn Đ1 khai phá đất ven lung) tại ấp A, xã T, huyện T đã được ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E giao cho anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N từ năm 2002 nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với diễn biến sự việc và chứng cứ thể hiện qua quá trình sử dụng đất.

[5] Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E cũng không cung cấp thêm được chứng cứ nào khác để chứng minh. Do đó, cấp phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[7] Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định chung.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 106/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

2. Áp dụng các Điều 26; 147; 148; 157; 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 99; 101; 203 của Luật đất đai năm 2013; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E về việc yêu cầu anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N di dời nhà, tài sản để trả lại phần đất 6.613,8m².

- Anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N được tiếp tục quản lý và sử dụng

phần đất có tổng diện tích 6.679.2m² thuộc các thửa đất số 2,3,4 Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH T4 đạt Bản đồ Tán C.

- Buộc ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E giao trả cho anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N phần đất có diện tích 3.363,6m² thuộc thửa đất số 01 (được xác định tại các mốc M5M6M7M8) Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Công ty TNHH T4 đạt Bản đồ Tán C.

(Kèm theo Bản vẽ trích đo hiện trạng ngày 25/6/2024 của Công ty TNHH T4).

- Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E tự chịu chi phí thẩm định, đo đạc bằng số tiền 10.807.000 đồng và chi phí định giá tài sản bằng số tiền 7.500.000 đồng (đã nộp xong).

- Ông Phan Văn H, bà Nguyễn Ngọc E được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Anh Phan Văn Đ1, chị Trần Thị Bé N được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 6.804.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0016228 ngày 23/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thới Bình, tỉnh Cà Mau.

Trường hợp bản án 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 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**

Nguyễn Thế Phương