

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH CÀ MAU

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

Bản án số: 82/2025/DS-PT
Ngày 26 - 02 - 2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông Ninh Quang Thế

Các Thẩm Phán: Ông Nguyễn Thành Lập
Ông Nguyễn A Đam

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hứa Như Nguyễn – 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 Hữu Duy Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 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: 548/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 187/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 401/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Phạm Văn S, sinh năm 1963; Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S: Ông Lê Thanh T là Luật sư của Văn phòng L2 thuộc đoàn Luật sư tỉnh C (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Lê Thị N, sinh năm 1957; Địa chỉ cư trú: Khóm C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Dương Việt K, sinh năm 1985 (có mặt). Địa chỉ cư trú: Khóm G, Thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2024.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Cà Mau. Địa chỉ: Khóm B, thị trấn C,

huyện C, tỉnh Cà Mau.

2. Bà **Ngô Thị V**, sinh năm 1961 (vợ ông S); Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3. Chị **Phạm Thị N1**, sinh năm 1980 (con ruột bà N, xin vắng mặt);

4. Anh **Phạm Thanh T1**, sinh năm 1983 (con ruột bà N, xin vắng mặt);

5. Anh **Phạm Thanh T2**, sinh năm 1988 (con ruột bà N). Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2: Anh Dương Việt K, sinh năm 1985 (có mặt). Địa chỉ cư trú: Khóm G, Thị trấn T, huyện T, tỉnh Cà Mau. Văn bản ủy quyền ngày 05/11/2024.

- *Người kháng cáo:* Ông Phạm Văn S là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông *Phạm Văn S trình bày:* Ông có một phần đất diện tích 02 công tầm lớn (Tầm 03m) được cha mẹ cho vào năm 1980, tọa lạc ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (Nay thuộc khóm C), có tứ cận:

- Hướng Đông giáp Phạm Thanh B, Nguyễn Văn K1, Đặng Việt Q;

- Hướng Tây giáp ông Trần Xuân L;

- Hướng Nam giáp lộ bê tông nông thôn)

- Hướng Bắc giáp sông Cái Nước - C. Ông đã trực tiếp quản lý, sử dụng và canh tác trên phần đất này từ năm 1980 đến nay, do đây là phần đất lá ven sông nên trước đây Nhà nước không có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ trồng lá và làm bờ kè để bảo quản đất. Nay Nhà nước có chủ trương cho đăng ký kê khai quyền sử dụng đất, ông tiến hành dọn cây san lấp mặt bằng lập hồ sơ xin cấp QSDĐ thì bà Lê Thị N là chị dâu ông, vợ ông Phạm Thanh B (đã chết) ngăn cản, hiện tại bà N đang quản lý phần đất trên.

Trong quá trình ông S chặt lá và cây tạp trên đất để tiến hành san lấp mặt bằng thì bà N không có ý kiến gì và còn xin lá, cây của ông S để sử dụng, đồng thời vào ngày 10/10/2002 khi bà N và ông B chơi cờ bạc nợ nần và bị người khác siết nợ và con của ông B, bà N là T1 bị bệnh nặng không có tiền, nên xin ông 2.000m² đất để bán lấy tiền trả nợ, lo bệnh cho con. Lúc này, ông B và bà N có làm tờ hứa hẹn với ông S là dù hoàn cảnh khó khăn đến đâu cũng không xin đất và đòi hỏi gì khác. Nhưng nay lại có hành động chiếm đất của ông, phần đất này ông đã quản lý sử dụng từ trước đến nay có người dân tứ cận và những người dân địa phương đều biết và có xác nhận cho ông S như: ông Nguyễn Văn K1, ông Trần Xuân L, ông Nguyễn Văn N2, ông Trần Minh T3, ông Trương Văn H.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Lê Thị N dừng ngay việc chiếm dụng phần đất trên và trả lại cho ông diện tích đất đã lấn chiếm là 02 công tầm lớn

(Tầm 03m) tọa lạc tại Khóm C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ông S thống nhất với kết quả đo đạc và Bản vẽ hiện trạng phần đất tranh chấp ngày 18/10/2023 của Công ty TNHH MTV T7 xác định phần diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế là 1.884,4m² và Kết quả Thẩm định giá ngày 23/11/2023 của Công ty cổ phần V1 đối với phần diện tích tranh chấp có giá trị là 1.175.618.088đ và yêu cầu bà N trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế là 1.884,4m². Đồng thời, rút yêu cầu đòi bà Lê Thị N trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 81,2m² thuộc một phần thửa số 704, tờ bản đồ số 30 (Bản đồ năm 2012, đã chỉnh lý) do ông Nguyễn Văn K1 kê khai, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Lê Thị N và cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Phạm Thanh T2 trình bày:* Nguồn gốc đất là của ông bà nội anh là cụ Phạm Ngọc T4 (chết năm 2005) và cụ Trần Thị H1 (chết năm 1979) cho cha mẹ anh là ông Phạm Thanh B, bà Lê Thị Nhân T5 năm 1980. Từ thời điểm tặng cho thì gia đình anh đã quản lý, sử dụng cho đến nay. Phần đất đang tranh chấp có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.803,2m² trước đây là đất biên lá nên Nhà nước chưa có chủ trương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ năm 2008 thì cha anh là ông Phạm Thanh B đã đăng ký mục kê với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc ông S cho rằng đất của ông được ông nội tặng cho là không đúng, không có giấy tờ chứng minh. Đối với phần đất tranh chấp anh thừa nhận ông S có bồi đắp đất nhưng việc bồi đắp là do ông S tự ý làm vì thời điểm này các anh chị em anh không ai có mặt ở nhà, mẹ anh là bà Lê Thị N thì bệnh không thể ngăn cản, do đó không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Văn S.

- *Theo bà Ngô Thị V trình bày:* Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có bổ sung gì thêm.

- *Đối với Ủy ban nhân dân huyện C, chị Phạm Thị N1, anh Phạm Thanh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng nhưng vẫn vắng mặt không lý do.*

Từ nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 187/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước Quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S về việc buộc bà Lê Thị N trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế là 1.884,4m² thuộc một phần thửa số 69, tờ bản đồ số 30 (Bản đồ năm 2012), tọa lạc tại Khóm C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau (Có sơ đồ đo đạc kèm theo).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S về việc yêu cầu buộc bà Lê Thị N trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 81,2m² thuộc một phần

thửa số 704, tờ bản đồ số 30 (Bản đồ năm 2012, đã chỉnh lý), tọa lạc tại Khóm C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 08/10/2024 ông S kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, buộc bị đơn hoàn trả cho ông 1.884m² đất, thửa số 69, tờ bản đồ số 30 tại Thị trấn C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông S và người bảo vệ quyền lợi cho ông S cho rằng ông S đã bom đất san lấp mặt bằng hai lần năm 2016 và 2019 phía bị đơn không ngăn cản, không trình báo chính quyền điều này chứng minh phần đất là của ông S và do ông S quản lý, ngoài ra còn có 8 nhân chứng xác nhận phần đất của ông S, còn xác nhận của phía bị đơn cho là một số người là ở phần đất khác. Về nguồn gốc đất do cụ T4 và cụ H1 khai phá, còn việc các cụ cho ai đều chỉ nói miệng, phía ông S chứng minh tại biên bản họp anh em năm 2002 giao phần đất này cho ông, giấy hứa hẹn của ông B sau khi cho đất không xin thêm phần đất nào khác. Về mục kê địa chính ông B đã từ chối đất nhưng lại tự kê khai đăng ký năm 2008 là không phù hợp, phía nguyên đơn không kê khai là do cơ quan đăng ký nói kê khai nhưng chưa cấp chủ quyền nên ông S1 không kê khai, các chị em có hai người xác nhận phần đất tranh chấp của ông S. Cấp sơ thẩm chưa xem xét cho thẩm định phần đất ông S san lấp, kiến nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S.

Ông K cho rằng phần đất tranh chấp có nguồn gốc do cha mẹ cho ông B đã được kê khai đăng ký mục kê năm 2008 và quản lý sử dụng cho đến nay, ông S cũng được cho một phần đất cách đó không xa, nếu là đất ông S sao ông không đăng ký kê khai mục kê, việc ông S san lấp mặt bằng bà N có ngăn cản nên phía ông S không san lấp được hết, phần đất này cặp mé sông nhưng đối diện phần đất trên bờ của bà N, nên kiến nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các đương sự tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung, ông S nêu đất ông được cha mẹ cho nhưng không có văn bản nào chứng minh, tại biên bản họp anh em giải quyết phần đất của cụ T4, trong khi cụ T4 còn sống lại không ký biên bản, phía bà N là người quản lý đất và đã đăng ký mục kê địa chính với chính quyền từ năm 2008, nên kiến nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức, về nội dung và thời hạn kháng cáo được ông S thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét kháng cáo của ông theo quy định. Về thẩm quyền cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của ông S: Các chứng cứ theo đơn kháng cáo ông S cung cấp cho rằng phần đất tranh chấp là của ông gồm: Nguồn gốc đất tranh chấp do cha mẹ ông cho năm 1980; Biên bản họp gia đình thanh toán công nợ ngày 02/11/2002 của bốn anh em trai cùng chị dâu và vợ ông thống nhất giao đất cho ông; 8 nhân chứng xác nhận là đất của ông gồm ông, bà T3, H, T6, B, L1. Qua xem xét các chứng cứ này HĐXX nhận thấy: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cụ Phạm Ngọc T4 (chết năm 2005) và cụ Trần Thị H1 (chết năm 1979) khai phá, tuy nhiên ngoài lời trình bày của ông S cho rằng phần đất đang tranh chấp ông được cha, mẹ cho năm 1980 thì không có văn bản nào thể hiện ông S được hai cụ T4, H1 cho phần đất này. Đối với biên bản họp ngày 02/11/2002 tại thời điểm này cụ T4 còn sống, phần đất này là của cụ T4 mà các anh em họp để phân chia đất của cụ T4 là không đúng quy định của pháp luật. Hơn nữa trong biên bản có mặt cụ T4 tham gia, nhưng lại không để cụ T4 chủ trì cuộc họp và không có chữ ký của cụ T4, trong cuộc họp lại không có mặt tất cả các anh em trong gia đình, về nội dung biên bản không thể hiện phần đất này là của ông S1. Còn đối với xác nhận của những người mà ông S1 cung cấp chỉ mang tính tham khảo trực quan nghe thấy, nhìn thấy người canh tác trên đất, họ không biết đất này cụ T4 cho ai có văn bản cho không? Ai là người đăng ký sổ mục kê địa chính với cơ quan quản lý đất?

Tại công văn trả lời số 321/CNVPĐKĐĐ ngày 18/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C “Hai phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 58, tờ bản đồ số 5 (bản đồ 299), mục kê thể hiện “Chưa phân phối sử dụng”, tương ứng thuộc một phần thửa đất số 69, tờ bản đồ số 30 (bản đồ năm 2008) do ông Phạm Thanh B kê khai. Phần đất có diện tích 1.803,2m² thuộc một phần thửa số 69, tờ bản đồ số 30 (bản đồ năm 2012) do Phạm Thanh B kê khai; ...”. Như vậy, theo bản đồ 299 thì phần đất đang tranh chấp được cơ quan có thẩm quyền xác định là “Chưa phân phối sử dụng”. Đến năm 2008 thì được ông Phạm Thanh B kê khai đăng ký mục kê, cũng là người quản lý đất thực tế tại thời điểm kiểm kê khai với Đ kiểm kê khảo sát cho kê khai đăng ký mục kê, đúng như lời trình bày của bà Nguyễn Mỹ H2 là công chức địa chính làm việc tại Ủy ban nhân dân thị trấn C tại Biên bản ngày 29/8/2024. Như vậy, ông S không phải là người quản lý trực tiếp trên đất và cũng không đăng ký mục kê tại thời điểm nêu trên

Về phía ông S cũng được cụ T4 cho một phần đất mé sông gần với phần đất tranh chấp, phần đất này ông S kê khai đăng ký sổ mục kê năm 2018, như vậy nếu phần đất tranh chấp là của ông thì tại sao năm 2018 ông không đăng ký sổ mục kê

luôn mà lại để cho ông B đăng ký kê khai sổ mục kê? Hơn nữa nếu là đất của ông S1 thì tại sao từ năm 2002 đến nay ông không quản lý sử dụng mà lại để cho phía bị đơn quản lý sử dụng? Qua các chứng cứ nêu trên đủ cơ sở xác định phần đất tranh chấp không phải của ông S nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông là có căn cứ, nên kháng cáo của ông S không được chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông S khai phần đất tranh chấp ông là người quản lý sử dụng ông đã bơm cát san lấp vào năm 2016 và 2019 nhưng chỉ san lấp một phần ở giữa không hết diện tích, do là đất của ông nên ông mới san lấp lên nên, khi ông làm phía bà N không ai có ý kiến phản đối. Tuy nhiên ông K đại diện cho bà N cho rằng cả hai lần khi ông S san lấp mặt bằng gia đình bà N đều ngăn cản, khi ngăn cản thì phía ông S dừng lại không tiếp tục thi công. Như vậy theo trình bày của hai bên thể hiện khi ông S tiến hành san lấp đều có sự ngăn cản của phía bà N, chính vì vậy mà ông S mới không thể không tiến hành san lấp được hết toàn bộ diện đất.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm ông S1 được miễn nộp theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị HĐXX không xem xét đến.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, các Điều 148, 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 Phan Văn S1, Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 187/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước. *Tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S về việc buộc bà Lê Thị N trả lại cho ông phần đất theo đo đạc thực tế là 1.884,4m² thuộc một phần thửa số 69, tờ bản đồ số 30 (Bản đồ năm 2012), tọa lạc tại Khóm C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau. *(Có sơ đồ đo đạc kèm theo).*

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn S về việc yêu cầu bà Lê Thị N trả lại phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế 81,2m² thuộc một phần thửa số 704, tờ bản đồ số 30 (Bản đồ năm 2012), tọa lạc tại Khóm C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Cà Mau.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, thẩm định và trích lục hồ sơ cấp đất ông Phạm Văn S phải chịu 18.437.000đ, ông đã thanh toán xong.

4. Về án phí dân sự:

- Án phí sơ thẩm: Tính đến thời điểm xét xử ông thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn. Ngày 09/3/2022, ông đã dự nộp số tiền 1.944.000đ, theo thu số 0007898 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau được nhận lại.

- Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn S được miễn nộp và miễn dự nộp.

5. Các phần khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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 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 Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- 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**

Ninh Quang Thế