

Bản án số: 100/2025/DS-PT

Ngày 07-3-2025

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: Bà Châu Minh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Dương Hùng Quang

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:** Từ Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 551/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 323/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1967. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K1, sinh năm 1979. Địa chỉ: Số A, đường Đ, khóm B, phường I, thành phố C, tỉnh Cà Mau. Theo văn bản uỷ quyền ngày 19/02/2025 (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phạm Văn K2, sinh năm 1940. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1968. Địa chỉ cư trú: Ấp Q, xã B, huyện T, tỉnh Cà Mau. Theo văn bản uỷ quyền ngày 03/6/2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Tô N – Luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh C (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Huỳnh Văn N1. Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).
 2. Bà Huỳnh Thị Ủ. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
 3. Anh Nguyễn Hải Đ. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (có mặt).
 4. Chị Nguyễn Cẩm T. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
 5. Anh Phạm Văn Đ1. Địa chỉ cư trú: Ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
 6. Ngân hàng N2 chi nhánh huyện Đ. Địa chỉ: Khóm D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Cà Mau (vắng mặt).
- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn K là nguyên đơn, ông Phạm Văn K2 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Vào năm 1996, ông K nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn M phần đất diện tích 15 công tằm lớn tại ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau. Nguồn gốc đất là của ông Phạm Văn K2 chuyển nhượng cho ông M vào năm 1995. Trước đó, ông M có lên bờ ranh sử dụng riêng với phần đất còn lại của ông K2. Đến năm 2001 ông K được cấp giấy chứng nhận tổng diện bao gồm phần đất của ông K nhận chuyển nhượng của ông M và phần còn lại của ông K2 (diện tích được cấp bao nhiêu ông không nhớ), đến năm 2002 giữa ông K và ông K2 có tranh chấp, ông K2 có yêu cầu ông K cắt phần đất còn lại của ông K2 ra cho ông K2 đứng tên nên năm 2002 ông đã thực hiện thủ tục chuyển tên lại cho ông K2 diện tích 4.357m². Về 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông có diện tích khác nhau và thời điểm cấp cụ thể như thế nào ông không nhớ. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay ông cho ông Huỳnh Văn N1 mượn để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện Đ nên không cung cấp được cho Tòa án.

Quá trình quản lý sử dụng đất thì phát sinh tranh chấp do cây dừa của ông K2 trồng rơi trái xuống mái hiên nhà ông bị bể to, nhiều lần ông yêu cầu ông K2 chặt cây nhưng ông K2 không đồng ý. Về cây trồng trên đất gồm có 02 cây me và 04 cây dừa là của ông K2 trồng, đối với 04 cây dừa được trồng trước khi ông nhận chuyển nhượng đất của ông M. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K2 trả lại cho ông phần tranh chấp theo đo đạc thực tế là 346,2m². Về giá trị đất và tài sản trên đất ông vẫn giữ quan điểm theo biên bản thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp ngày 06/9/2024 tại Tòa án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn K2, bà Nguyễn Tố N trình bày:

Về nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Phạm Văn K2 khai phá, đến năm

1995 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (không nhớ rõ diện tích được cấp). Cũng trong năm 1995 ông K2 chuyển nhượng lại cho ông Trần Văn M một phần là 15 công tầm lớn, sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông M đưa xáng vào lên ranh sử dụng riêng, phần còn lại ông K2 vẫn sử dụng. Năm 1996, ông M chuyển nhượng đất lại cho ông K, thời điểm này ông K2 vẫn còn đứng tên quyền sử dụng. Ông K yêu cầu ông K2 giao quyền sử dụng đất cho ông K đi làm thủ tục cho ông K đứng tên phần ông K chuyển nhượng của ông M đồng thời cắt phần còn lại của ông K2 cho ông K2 đứng tên. Nhưng sau đó ông K lại làm thủ tục đứng tên toàn bộ, đến năm 2003 khi ông K2 yêu cầu tách phần đất còn lại của ông K2 ra cho ông đứng tên thì ông K mới làm thủ tục tách ra cho ông K2.

Quyền sử dụng đất ông K2 được cấp lại vào năm 2003 diện tích là 4.357m², ông K2 vẫn thống nhất theo quyền sử dụng đất ông được cấp. Nay ông K đặt ra tranh chấp ranh nhưng kết quả đo đạc diện tích đất của ông K2 thiếu so với giấy chứng nhận được cấp, vị trí ranh mà ông K2 xác định là đúng với hiện trạng đất ông sử dụng từ khi chuyển nhượng đất cho ông M đến nay nên không đồng ý trả đất theo yêu cầu khởi kiện của ông K. 04 cây dừa và 01 cây me lớn trên đất là do ông K2 trồng trước khi chuyển nhượng đất cho ông M. Về giá trị đất và tài sản trên đất ông vẫn giữ quan điểm theo biên bản thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp ngày 06/9/2024 tại Tòa án.

Ông Phạm Văn P trình bày: Thống nhất với lời trình bày của người bảo vệ cho ông K2, không có ý kiến bổ sung.

Anh Phạm Văn Đ1 trình bày: Anh là con ông K2 và đang quản lý sử dụng đất cùng ông K2, qua yêu cầu khởi kiện của ông K anh không đồng ý.

Bà Huỳnh Thị Ủ và anh Nguyễn Hải Đ: Bà Ủ và anh Đ là vợ và con ông K, đang quản lý sử dụng đất cùng ông K. Qua yêu cầu và ý kiến trình bày của ông K tại toà bà Ủ và anh Đ thống nhất, không có ý kiến bổ sung.

Ngân hàng N2 chi nhánh huyện Đ xin từ chối tham gia tố tụng trong vụ án và có ý kiến như sau: Các khoản vay của ông K tại Ngân hàng, Ngân hàng không khởi kiện. Trường hợp có phát sinh tranh chấp Ngân hàng sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Ông Huỳnh Văn N1 trình bày: Ông có mượn quyền sử dụng đất của ông K để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N2 Chi nhánh huyện Đ. Ông không nhớ thời điểm vay và số vốn vay. Việc Ngân hàng không khởi kiện ông và ông K trong vụ án này ông đồng ý.

Chị Nguyễn Cẩm T có đơn xin từ chối tham gia tố tụng do bận công việc gia đình và không có ý kiến gì liên quan đến việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 323/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Văn K. Buộc ông Phạm Văn K2 giao trả phần đất lấn chiếm bên ngoài lộ diện tích 37,1m² tại ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau, có vị trí như sau: Hướng đông giáp lộ (từ M3 đo qua M4 = 1.55m gọi là điểm M3A) đoạn M3M3A = 1,55m, hướng tây giáp sông C đoạn

M9M10 = 1,93m, hướng nam giáp phần đất còn lại của ông K2 đoạn M9M3A = 21,28m, hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông K đoạn M3M10 = 21,30m.

Không chấp một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu ông Phạm Văn K2 trả phần đất bên ngoài lộ diện tích 6m² gồm các điểm M4, M9, M3A, M4 và phần bên trong lộ diện tích 303,1m² gồm các điểm M36, M37, M30, M31, M32, M39, M38, M35, M36.

(kèm mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 05/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

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

Ngày 09 tháng 10 năm 2024 nguyên đơn là ông Nguyễn Văn K kháng cáo, ngày 10 tháng 10 năm 2024 bị đơn là ông Phạm Văn K2 kháng cáo. Yêu cầu kháng cáo của ông K và ông K2 có nội dung:

Ông K kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 323/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi theo hướng buộc bị đơn ông K2 trả cho ông phần đất bên ngoài lộ diện tích 6m² gồm các điểm M4, M9, M3A, M4 và phần bên trong lộ diện tích 303,1 m² gồm các điểm M36, M37, M30, M31, M32, M39, M38, M35, M36 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R084241 do ông K đứng tên.

Ông K2 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 323/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông K buộc ông trả phần đất bên ngoài lộ diện tích 37,1 m² tại ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Cà Mau.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 là đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K, bị đơn ông Phạm Văn K2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 323/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Đầm Dơi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1.1] Theo kết quả xem xét thẩm định đo đạc phần đất tranh chấp giữa các đương sự có diện tích 346,2 m² theo mảnh trích đo ngày 05/7/2024 gồm các điểm M10, M2, M4, M9, M10 diện tích 43,1m²; M36, M37, M30, M31, M32, M39, M38,

M35, M36 diện tích 303,1 m².

[1.2] Xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K được cấp diện tích 19.730 m² còn ông K2 được cấp 4.357 m² đối chiếu kết quả đo đạc thì cả hai phần đất đều thiếu so với giấy chứng nhận. Qua xem xét hồ sơ cấp giấy của ông K2 thể hiện tại biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất thì vị trí giáp sông C có kích thước ngang 43,9m (đoạn M8M9) là phù hợp với vị trí ranh do ông K xác định; vị trí giáp lộ đoạn M3M4 có kích thước 2.12m, trong đó có 1,55m nằm trong giấy chứng nhận của ông K và 0,57m nằm trong giấy chứng nhận của ông K2 theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 05/7/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ xác định.

[1.3] Đối với phần đất tranh chấp bên trong lộ, ông K yêu cầu ông K2 trả diện tích 301,3m². Thấy rằng, theo ông K và ông K2 đều xác định 04 cây dừa và 02 cây me khoảng 30 năm trên phần tranh chấp là do ông K2 trồng từ năm 1995, tức vào trước thời điểm ông K2 chuyển nhượng đất cho ông M và sau đó ông M chuyển nhượng cho ông K. Theo ông K2 xác định hàng dừa và me trồng là để làm ranh đất và ông K thừa nhận dừa và me này từ trước đến nay đều do gia đình ông K2 khai thác và sử dụng. Khi ông K nhận chuyển nhượng đất từ ông M hai bên cùng quản lý đúng hiện trạng, đến năm 2000 ông K xây dựng nhà và làm tường rào bao bọc nhà, tường rào được xây dựng từ lộ vị trí điểm M36 và M37 chạy dọc theo ranh đất với ông K2 nằm cặp sát hàng dừa. Ngoài ra nguyên nhân phát sinh tranh chấp là do dừa rụng trái làm bề tôn xi măng của ông K sự việc này ông K có yêu cầu chính quyền giải quyết.

Ông K cho rằng do có hàng dừa của ông K2 nên ông không thể xây dựng hàng rào trùm qua hết phần đất của ông được là không phù hợp. Bởi lẽ: ông K xác định ranh đất của ông bao trùm cả bờ dừa của ông K2 nhưng thực tế ông K thừa nhận K2 đã quản lý sử dụng phần tranh chấp bên trong lộ từ năm 1995 cho đến nay nhưng không đặt ra tranh chấp hay có ý kiến gì từ khi nhận chuyển nhượng đất từ ông M cho đến khi xảy ra tranh chấp năm 2023.

Như vậy, đối với phần đất tranh chấp bên trong lộ phía ông K2 đã quản lý sử dụng ổn định lâu dài, trồng cây lâu năm từ khi được giao đất đến nay nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu đòi lại đất là có cơ sở.

[1.4] Đối với phần đất bên ngoài lộ hiện trạng không có công trình kiến trúc, ông K và ông K2 đều cho rằng do mình quản lý nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thừa nhận ranh đất giữa hai bên là ranh thẳng song song với hàng rào từ tiền đến hậu đất nên án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn xác định phần đất ngoài lộ là của ông K thì phần tranh chấp bên trong lộ cũng là của ông K mới phù hợp hiện trạng và hình thể phần đất. Phía bị đơn ông K2 cũng xác định hình thể ranh đất thể hiện là một đường thẳng là đúng nhưng vị trí ranh đúng như phần bên trong lộ thể hiện ở hiện trạng đo vẽ.

Xét hiện trạng hình thể phần đất theo trích đo hiện trạng phù hợp với trình bày của nguyên đơn, bị đơn và hình thể theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K2 ranh đất là đường thẳng từ tiền đến hậu. Như đã nhận định do không có căn cứ chấp nhận phần đất bên trong lộ là của ông K nên cũng không có cơ sở chấp nhận

phần đất tranh chấp bên ngoài lộ là của nguyên đơn vì ranh hiện trạng là đường thẳng. Do vậy án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần đất tranh chấp bên trong lộ nhưng lại chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn đối với phần tranh chấp ngoài lộ là 37,1m² là chưa phù hợp.

[2] Từ những nhận định trên, bản án sơ thẩm tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông K là chưa có cơ sở, nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông K2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 323/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi theo hướng không chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K.

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

[4] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K phải chịu toàn bộ.

[5] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Nguyễn Văn K phải chịu theo quy định. Ông Phạm Văn K2 không phải chịu án phí, do ông K2 là người cao tuổi nên đã được xét miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định.

[6] 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 vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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 K. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn K2.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 323/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi.

Tuyên xử:

1. Không chấp yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc yêu cầu ông Phạm Văn K2 trả phần đất có diện tích 346,2m² theo mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 05/7/2024 gồm phần bên ngoài lộ tại các điểm M10, M3, M4, M9, M10 diện tích 43,1m²; phần bên trong lộ tại các điểm M36, M37, M30, M31, M32, M39, M38, M35, M36 diện tích 303,1 m².

(Kèm theo Mảnh đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 05/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn K phải chịu toàn bộ số tiền 7.935.000 đồng, ông K đã nộp xong.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn K phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng; ngày 15/5/2024 ông K đã dự nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001190 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu đổi trừ.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn K phải chịu là 300.000 đồng, ngày 09/10/2024 ông K đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001868 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu đổi trừ.

+ Ông Phạm Văn K2 không phải chịu án phí, do ông K2 là người cao tuổi nên đã được xét miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định.

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 qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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)

Châu Minh Hoàng